

TRIBUNALE DI PISTOIA
UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento “

”

R.F. N. 32/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sentenza del Tribunale di Pistoia del 07.07.2017
sede legale in (Via n. (cod. fisc. e p. Iva)

Giudice Delegato: Dott.ssa

Curatore Fallimentare: Dott.ssa .

Perizia relativa a: **Lotto A**

**Compendio immobiliare denominato Villa Giuli in Comune di Crespina
Lorenzana (PI), centro storico di Lorenzana, Via Domenico Giuli
Diritti 1/1**

Aggiornamento 14.07.2021

Il C.T.U.:

Arch. ti - Via e, . -) . - 6 , 3 - 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 19.11.2020, il sottoscritto Arch. _____, con studio in _____ (_____, email _____, PEC _____, Tel.: fisso _____, mobile 3381022142), veniva incaricato dal Giudice Dott.ssa _____ di aggiornare la perizia estimativa degli immobili rimasti invenduti, del Fallimento " _____ " R.F. N. 32/2017 avvalendosi dello schema di relazione reperibile sulla piattaforma www.procedure.it
La perizia da aggiornare fu redatta in data 24.11.2017

La suddivisione e la identificazione dei lotti riprende quella già usata nella perizia del 24.11.2017

La presente perizia è riferita ai beni immobili del Lotto A:

Compendio immobiliare denominato Villa Giuli in Comune di Crespina Lorenzana (PI), centro storico di Lorenzana, Via Domenico Giuli: fabbricati, pertinenze e adiacenti parco e terreni

Diritti 1/1

Avvertenze

La presente perizia è stata da aggiornata, con i relativi allegati, per quanto riguarda :

identificazione catastale

storia catastale

riscontri ipotecari

situazione urbanistica

stima

mentre per la descrizione dello stato dei luoghi e la documentazione grafica e fotografica allegata a questa perizia - resa nel format dello schema di relazione reperibile sulla piattaforma "www.procedure.it"- ripropone i contenuti della perizia rilasciata in data 24.11.2017.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati nell'anno 2017 non furono eseguiti rilievi diretti in considerazione dello stato di particolare degrado e pericolosità degli immobili, ma solo rilievi fotografici e riscontri a vista sulla base della documentazione grafica ricostruita come di seguito descritto e parziali rilievi diretti -ove possibile- per la miglior restituzione in scala grafica delle planimetrie catastali e disegni reperiti nelle documentazioni in possesso della società fallita e riprodotti digitalmente in file formato .dwg per poter accedere alle funzionalità del programma CAD con il quale sono state calcolate le superfici e le misure principali. Il procedimento mantiene l'alea derivante da eventuali errori commessi dall'estensore nella redazione delle planimetria catastali e dei disegni suddetti; anche di questo è stato tenuto conto nella stima del bene.

A seguito del nuovo incarico per l'aggiornamento della Perizia, il sottoscritto ha compiuto un nuovo sopralluogo visionando i beni solo dall'esterno della proprietà a causa della impraticabilità, in sicurezza, del fabbricato e delle pertinenze esterne, che furono già oggetto di un difficoltoso sopralluogo nel 2017.

DESCRIZIONE

Compendio immobiliare denominato Villa Giuli in Comune di Crespina Lorenzana, centro storico di Lorenzana, Via Domenico Giuli nc 1-3 formato da più corpi di fabbrica sviluppati su parti interrate e seminterrate e più piani fuori terra, oltre a pertinenze scoperte, parco e terreni

adiacenti.

Il fabbricato risale al XVIII secolo, costruito probabilmente su un impianto risalente alla prima metà del 1500, e nella sua configurazione attuale alla seconda metà del XIX secolo; è collocato nel centro storico di Lorenzana. L'intero compendio immobiliare è denominato Villa Giuli, dal nome dei proprietari che nel XVIII e XIX secolo lo abitarono e lo portarono al maggiore sviluppo.

Il complesso, imponente per estensione planimetrica, volume e pertinenze, è in stato di abbandono ed in vaste zone interessato da crolli delle coperture e dei solai intermedi sottostanti; pertinenze scoperte, formate da piazzali e giardino, sono invase da vegetazione infestante. Per questi motivi il complesso è allo stato attuale in parte non accessibile. Gli scantinati ed i seminterrati sono disposti su più livelli e in buona parte anche al di fuori del perimetro principale del corpo di fabbrica fuori terra, anche sottostanti altre proprietà. La Villa ha un ampio giardino confinato entro i muri di cinta lungo la via D. Giuli, la vicinale di Bucine e le parti seminterrate. L'intera parte costruita è inoltre confinata da un vasto terreno a parco boscato.

Le facciate dei fabbricati sono per circa mq 1800 di sviluppo dotate di ponteggi fissi messi in opera dalla società fallita in vista di interventi di massima urgenza da realizzare. Anche i ponteggi sono oggetto di vendita insieme al fabbricato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

I terreni confinano su più lati con i fabbricati e da questi sono in parte direttamente accessibili dal fabbricato. Anche i terreni si trovano in stato di abbandono e la vegetazione infestante ha in più parti preso il sopravvento sulla zona del parco e le pertinenze un tempo a giardino in parte risultano difficilmente accessibili.

Il corpo di fabbrica principale, a prevalente conformazione allungata, è sviluppato nella direzione da sud a nord-nord-est con la parte sud sulla via Domenico Giuli e in parte sul vicolo dell'Arco che sottopassa il corpo di fabbrica in fregio alla Via Giuli, per quota del piano terra. Il fabbricato con i suoi interrati e seminterrati segue la forma terrazzata e degradante del terreno sul versante ovest, a formare un complesso ed articolato insieme di parti fuori terra, contro terra ed interrate attestato sul lato est sui vasti terreni di pertinenza e sul lato ovest su pertinenze pavimentate - in parte soprastanti le zone seminterrate e contro terra- che fronteggiano l'antico giardino, dove, sulla quota terrazzata più bassa, ancora svetta il fusto di una imponente palma oramai morta,

Sul lato ovest la proprietà è confinata dalla strada vicinale delle Bucine; su detta strada, in forte pendenza dal punto di accesso da via D. Giuli verso la strada comunale di fondovalle e ad oggi impraticabile, a causa della vegetazione infestante che la avvolge e per la presenza di rifiuti di varia natura, si attesta il muro di cinta del giardino della villa, lungo il quale, nella parte più a monte, si trovano una serie di piccoli locali seminterrati sotto il terrapieno del giardino, dotati di copertura a volta a botte e apertura sul fronte strada. Questi locali, probabilmente un tempo usati per ricoveri di attrezzi agricoli, o generici rimessaggi, non sono rappresentati nelle planimetrie catastali.

Sulla Via Domenico Giuli, al numero civico 3, si trova l'ingresso principale al complesso di Villa Giuli. Tramite un cancello carraio e adiacente cancello pedonale, inseriti nella recinzione in muratura si accede alla pertinenza, nei disegni definita "piaggione", che fronteggia tutto il corpo di fabbrica principale che si eleva su più piani fuori terra oltre interrati e seminterrati. In posizione mediana il fabbricato in linea ha una maggior profondità, sviluppandosi verso ovest su tre piani fuori terra e realizzando alla quota del "piaggione" un passaggio coperto che consente il collegamento con la propaggine nord del fabbricato che termina con corpo di fabbrica ad solo piano, già adibito a

autorimessa. Distaccato dal corpo in linea si trova un fabbricato isolato - connesso al corpo di fabbrica principale solo a livello interrato- già adibito a scuderia che chiude a nord il vasto complesso costruito.

Molte zone sono interessate da crolli di coperture e solai intermedi o controsoffittature che rendono difficoltoso - in alcuni casi impossibile- l'accesso a tutti i locali (Le zone non ispezionate per impossibilità di accesso dovuta a crolli, alla eccessiva pericolosità ed alla presenza di infestanti e rovi sono evidenziate nelle allegate planimetrie) così come nella situazione attuale non è possibile accedere al giardino - invaso da piante infestanti e rovi- e a parte delle porzioni di fabbricato seminterrate che su questo si affacciano e che da questo hanno accesso.

Per questo motivo e per l'eccessivo livello di rischio non è stato possibile effettuare un rilievo diretto del complesso. I riscontri sono stati effettuati a vista ed in alcuni casi a distanza, sulla scorta dei grafici ricostruiti sulla base delle planimetrie catastali.

Così stando le cose anche la verifica della rispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi è difficoltoso ed approssimativo non potendosi valutare tale corrispondenza con il semplice controllo a vista.

Per illustrare lo stato dei luoghi - per le parti accessibili- dell'intero complesso, si procede con descrizioni che fanno riferimento alle foto referenziate sui grafici che formano un capitolo degli allegati.

Per la vastità e complessità dell'edificio la descrizione e la documentazione fotografica possono essere solo indicative, in particolare dello **stato di conservazione a causa dell'inevitabile progredire del degrado del fabbricato - dovuto ai crolli già avvenuti e alle infiltrazioni di acqua diffuse - e delle pertinenze per l'avanzare della vegetazione infestante. Le descrizioni che seguono sono comunque basate sullo stato dei luoghi riscontrato con i sopralluoghi effettuati nell'anno 2017 per la redazione della perizia rilasciata in data 24.11.2017.**

Si segnala che ancora oggi il fabbricato è in gran parte perimetrato da ponteggi metallici estesi fino alle coperture, messi in opera dalla società fallita in vista di interventi di manutenzione, poi non realizzati. I ponteggi sono oggetto di valutazione integrata con quella dell'intero complesso edilizio.

Nelle descrizioni che seguono la numerazione dei locali fanno riferimento alle planimetrie dei vari piani contenute negli allegati.

PIANO TERRA (quota ingresso da Via Domenico Giuli numeri civici 1 e 3)

Avancorpo sul fronte ovest, con accesso da passaggio coperto archivoltato e scantinato primo livello.

La zona è interessata da un vasto crollo delle coperture e dei solai intermedi così come le zone adiacenti della parte in linea del fabbricato e per questo i piani superiori al piano terra non sono raggiungibili.

Locale 3 e scantinato al piano S1: ingresso da passaggio coperto, con scala per l'accesso al piano interrato, posto a circa - 4.80 metri sotto la quota del c.d "piaggione". Lo scantinato - raggiungibile anche attraverso un'altra scala (vedi vano 5.1) posta nel tratto in linea del fabbricato principale, attraverso un cunicolo che sottopassa il passaggio coperto - si sviluppa con andamento pressoché parallelo alla parte in linea del corpo di fabbrica principale in elevazione ed è formato da 12 vani, posti a quote non uniformi, oltre a corridoi, ripostigli e più piccoli disimpegni e si sviluppa fino a raggiungere uno dei vani - l'unico accessibile e ispezionato- che formano lo scantinato-seminterrato sottostante il fabbricato delle scuderie, di complessivi cinque vani oltre le scale di collegamento.



La scuderia: è l'edificio più a nord dell'intero complesso ed è interessato da un vasto crollo delle coperture e dei solai di soffitta che ha coinvolto in parte anche il vano della scala al punto da non rendere possibile l'accesso in sicurezza al piano scantinato, che pertanto non è stato ispezionato se non per il vano in continuità con quello sopra descritto.

Locale 2: locale con copertura a volta; pavimento in graniglia gettata, come frequente in molti locali.

Locale 1- 1.1: indicato negli elaborati grafici come "ufficio fattore". Interessato dal crollo del solaio di piano a volta, del solaio di piano primo in legno ed del solaio di soffitta in legno (con ancora visibile parte della controsoffittatura a volta in canniciato) e della copertura. Prima del crollo si poteva accedere direttamente dal passaggio coperto al vano 1.1 tramite una scaletta intera

Vano 4: indicato negli elaborati grafici come "cucina", accessibile dal passaggio coperto tramite scaletta interna. C'è la traccia di un caminetto a cui sono state rubate le decorazioni, come accaduto nei numerosi altri presenti, ad eccezione di quelli non raggiungibili a causa dei crolli, come quello nel vano 1. La porzione corrispondente a questo vano ha ancora i solai intermedi e di copertura.

PIANO TERRA E SCANTINATO (quota ingresso da Via Domenico Giuli numeri civici 1 e 3)

Corpo di fabbrica in linea attestato sulla via D.Giuli a sud e su vicolo dell'Arco e fino all'estremo nord del complesso. Corpo di fabbrica distaccato in elevazione da quello in linea già destinato a scuderie.

Unità immobiliare su Via dell'Arco nc. 1 (al catasto fabbricati particella 264/1): rimessa con accesso indipendente da Vicolo dell'Arco (indicata negli elaborati grafici come " stalletta"). Questo locale risulta occupato senza titolo.

Vani 9 – 9.1 -9.2 – 9.3 e scantinato : Indicati negli elaborati grafici come "cucine", con solaio di copertura a volta e pavimentazioni in mattonelle di graniglia, con caminetti "depredati" di ogni elemento decorativo e fornelli per la preparazione dei cibi e locale già destinato alla "caldaia" a servizio delle utilizzazioni più recenti dei piani superiori e ripostigli e corridoi di disimpegno con i vani di rappresentanza della villa.

Dal vano adiacente alla cucina e da questa separata da un corridoio disimpegno, si accede al vano 9.2, indicato come cantina, e dal quale si accede attraverso una gradonata alle cantine interrate poste a quote variabili. Le cantine sono formate da una serie di locali attestati su un ampio percorso di collegamento, agibile anche da piccoli carri, tutti aperti verso il corridoio di scorrimento.

La cantina si sviluppa oltre i confini del fabbricato in elevazione, ed interessa parte del vicolo dell'Arco ed i fabbricati confinanti. Si segnala che gli identificativi catastali fanno riferimento alla particella 262, mentre lo scantinato si sviluppa invece al di fuori dei confini di questa. Con le rappresentazioni grafiche in sovrapposizione alle mappe catastali si è cercato di dare una più chiara illustrazione dello stato dei luoghi e della rappresentazione catastale.

Vano 10 e 5 e ingresso con scala principale: l'ingresso, con la scala principale della villa, è posto fra i vani 5 e 10 che nel loro insieme fanno parte della zona "nobile" della villa, destinata al soggiorno e al pranzo, anche di rappresentanza. Il vano 5, indicato negli elaborati grafici come "salone", ha sia il solaio di piano primo a volta che quello in legno di soffitta e di copertura crollati. Anche la maggior parte degli intonaci interni e delle decorazioni pittoriche, senz'altro presenti come in tutte le stanze di maggior prestigio della villa, sono caduti a terra.

Il vano 10, il salottino di transito fra le cucine e il salone, con copertura a volta conserva invece ancora le decorazioni pittoriche sia sulle pareti che sulla volta, sebbene in alcuni parti crollate con gli intonaci o danneggiate.

L'ingresso e le rampe della scala hanno pavimentazioni e rivestimenti in marmo e balaustre in ghisa

senza'altro risalenti alle ultima redazione ottocentesca degli interventi di abbellimento della villa; sono invece crollate le controsoffittature - probabilmente rifinite con decorazioni pittoriche- delle varie rampe e pianerottoli. La scala è puntellata e non è stata percorsa per l'accesso ai piani superiori non sussistendo le condizioni minime di sicurezza. A terra giace il portone di ingresso, forse troppo ingombrante e peso per essere trafugato.

Procedendo ancora verso nord, oltre la zona interessata da crolli si raggiunge il vano 6 da cui, attraverso la scala già richiamata nella descrizione del vano 3, si può raggiungere il piano scantinato S1 e all'esterno l'area del parco a est del fabbricato e quindi il vano 7, con ampio locale di servizio adiacente, anche questo indicato negli elaborati grafici come "salone", ma solo in omaggio alla grossa dimensione e probabilmente stanza per gli addetti ai lavori nella villa o nelle attività agricole.

Ancora procedendo verso nord una serie di locali di servizio e funzionali alla gestione della villa e dei terreni. Si trova infatti una vasta area attrezzata con forno e fornello e depositi connessi alla panificazione e in genere all'uso del forno. La zona -compresa la scala di collegamento al piano primo che risulta non praticabile e quindi non ispezionato - è interessata da un crollo di solaio intermedio e della copertura. Più a nord, oltre il c.d. passaggio coperto, ed accessibili dalla pertinenza scoperta si trovano due ampi locali adibiti a magazzino e in adiacenza altri due analoghi adibiti molto probabilmente ad officina (negli elaborati grafici indicati come "garage") dotata anche di fossa per ispezione dei veicoli e di servizi igienici per gli addetti. Tutti e quattro questi locali hanno copertura a volta di cui una porzione sul lato est è parzialmente crollata; il piano primo non è più raggiungibile a causa del crollo della copertura che ha interessato la scala, descritta al paragrafo che precede.

In adiacenza ed all'estremo nord del fabbricato in linea, un fabbricato ad un solo piano ed unico vano, già destinato ad autorimessa, inagibile a causa del crollo completo della copertura.

Ultima costruzione a nord dell'intero complesso è quella delle scuderie: fabbricato con unico piano completamente fuori terra oltre a quello del sottotetto ed un piano seminterrato in collegamento con gli scantinati già descritti. Il fabbricato a forma rettangolare allungata è così suddiviso: a est una stalla, quindi il vano della scala che collega il piano scantinato e all'esterno le quote più basse del giardino e a piano terra un unico lungo vano adibito a scuderie con solaio superiore a volta. La scala e in parte crollata e comunque interessata dal crollo delle coperture e quindi non agibile. Il vano stalla e la parte giustapposta sul lato ovest sono le uniche porzioni che hanno conservato il solaio intermedio e parte della copertura; la parte intermedia del fabbricato ha invece subito il crollo della copertura e del solaio di soffitta. I solai a volta fra piano terra e scantinato non sono soggetti a crolli.

La scuderia è di interessante composizione architettonica, con finestrelle tonde al piano soffitta decorate sul perimetro con elementi in cotto a festone; al piano terra, bifore con colonnino in pietra serena e decorazione a colonna perimetrale ed archivolto in cotto con elementi a festone. La gronda è decorata con formelle di cotto con motivi geometrici, così come l'elemento marcapiano a livello del solaio di soffitta. Questo fabbricato è probabilmente l'ultimo intervento di valore architettonico aggiunto al complesso della villa. Il fabbricato della scuderia è dotato di ponteggi sul lato sud e al momento del sopralluogo risultava raggiungibile con difficoltà a causa dei rovi che lo circondano e che hanno invaso anche il ponteggio.

PIANO PRIMO

Il Piano è collegato da una scala principale su più rampe (con gradini in marmo e posta fra il salone e la saletta a piano terra) al momento non agibile, da una scala secondaria su più rampe con gradini in graniglia di cemento e da una scala minore su unica rampa a nord del percorso coperto anche questa non agibile.

I vani a nord del corpo scala principale non sono ispezionabili a causa dei crolli dei solai.

A est della scala principale, a quota raggiungibile dalla scala secondaria, si trova la cappella privata con decorazioni e stucchi, al momento visibile solo salendo su i ponteggi esterni non essendo state reperite le chiavi che chiudono la porta di ingresso.

A sud della scala principale, un vano anticamera (vano 12) con controsoffittatura crollata e solaio puntellato per pericolo di crollo; a seguire una serie di vani decorati (vani 13, 14, 15) con solai in legno con travi incassate e intradosso decorato con pitture, come le pareti di ambito; tutte le decorazioni sono in più punti danneggiate a causa del generale abbandono delle manutenzioni e per infiltrazioni anche minori di acqua piovana.

Nel vano 13 le pareti già decorate sono ora ricoperte da scialbatura, ma saggi effettuati nel passato hanno evidenziato anche in questo vano decori pittorici alle pareti. Tutte le pavimentazioni di questi vani sono in c.d. pastine di cemento colorate.

Vani di minor pregio e probabilmente oggetto di interventi risalenti forse al secolo scorso, per quanto non ve ne sia trovata traccia negli archivi tecnici comunali, si trovano attestati sul lato sud prospiciente la Via D. Giuli e il Vicolo dell'Arco.

PIANO SECONDO

Il piano è accessibile solo dalla scala secondaria, pur con qualche rischio per il crollo di parte della controsoffittatura della copertura del vano. In corrispondenza della parte descritta al piano primo si trova una serie di stanze con controsoffittature danneggiate o crollate e porzioni di tetto danneggiate e puntellate. Le stanze, probabilmente destinate al personale di servizio della villa hanno pavimentazioni in cotto ed altezze ridotte, tipiche delle mansarde. Con altre rampe di scala si può raggiungere il piano più basso dell'altana e quindi il piano più alto e la c.d. stanza della cisterna, dove si trovavano i cassoni di deposito dell'acqua a servizio della villa.

Anche a questo piano la zona più a sud attestata sulla via D. Giuli e Vicolo dell'Arco sembra stata oggetto di interventi (tramezzature e una serie di servizi igienici tipici delle comunità) risalenti forse al secolo scorso, ma che non trovano corrispondenza in pratiche edilizie, per quanto è stato possibile accertare dalle rubriche dei protocolli dell'Ufficio Tecnico Comunale.

A questo piano, nella estremità ovest della zona che si affaccia sulla via dell'Arco, si trova un vano che è inaccessibile essendo stata chiusa con muratura la porta di collegamento; la stanza interclusa è usata senza titolo dai confinanti a seguito di interventi che hanno permesso di metterla in collegamento con la loro proprietà (vedasi paragrafo "Stato di occupazione").

PIANO TERZO

A questo piano, sul corpo in linea, insieme al vano dell'altana e la c.d. stanza della cisterna, si trovano ancora due vani a tetto.

Anche il corpo di fabbrica più a sud confinato dalla Via D.Giuli e il Vicolo dell'Arco ha quattro locali al piano terzo, servito da una scala che ha origine dal piano secondo. Uno di questi locali, come al piano sottostante ed in esatta corrispondenza, è inaccessibile essendo stata chiusa con muratura la porta di collegamento; anchè questa stanza inaccessibile dalla villa, è usata senza titolo dagli stessi confinanti che occupano il vano sottostante (vedasi paragrafo "Stato di occupazione").

Il locale centrale -con finestre sia sul Vicolo dell'Arco che sulla Via D. Giuli - rappresentato come unico vano nelle planimetrie catastali- è suddiviso da un tramezzo in due locali fra loro comunicanti.

LOTTO A

Lotto A:

Compendio immobiliare denominato Villa Giuli in Comune di Crespina Lorenzana (PI), centro storico di Lorenzana, Via Domenico Giuli: fabbricati, pertinenze e adiacenti parco e terreni

TITOLARITÀ

I beni risultano giustamente intestati a **.....L. con sede in (.....) C.F.:**
(Proprietà in quota 1/1)

CONFINI

A sud Via Domenico Giuli e Vicolo dell'Arco, ad ovest Strada Vicinale delle Bucine, a est Vicolo dell'Arco e proprietà per parte prevalente, a nord i e f.....

CONSISTENZA FABBRICATI

La consistenza dei beni è stata desunta dalla restituzione in scala grafica delle planimetrie catastali e altri disegni resi disponibili dalla società fallita e riprodotti digitalmente in file formato .dwg per poter accedere alle funzionalità del programma CAD con il quale sono state calcolate le superfici e le misure principali. Il procedimento mantiene l'alea derivante da eventuali errori commessi dall'estensore delle planimetrie e dei disegni forniti.

La destinazione residenza identifica sia i locali della residenza effettiva che le pertinenze e gli annessi. Per una più chiara individuazione dei piani deve farsi riferimento alle piante allegate, in quanto i singoli piani come qui convenzionalmente definiti (T, 1,2 S1, ecc) sono posti a quote altimetriche non uguali (per es.: non tutti i piani S1 sono posti alla stessa quota altimetrica)

destinazione	superficie netta mq	superficie lorda mq	coefficiente	superficie convenzionale mq	altezza m	piano
residenza		805,00,00	1,00	805,00	var	T
scuderia		130,00	1,00	130,00		T
autorimessa		45,00	1,00	45,00		T
Totale piano terra				980,00		T
Residenza		895,00	1,00	895,00		1
Soffitta scuderia		130,00	0,35	45,50		1
Totale piano primo				940,50		1
residenza		775,00,00	1,00	775,00		2
Totale piano secondo				775,00		2

PROGRI: 186046



residenza	168,00	0,90	151,20	3
Totale piano terzo			151,20	3
Corti e pertinenze scoperte oltre mq 25	1345,00	0,10	134,50	T varie quote
Giardino oltre 25 mq	530	0,10	53,00	T varie quote
Piano primo Scantinato in comunicazione seminterrato scuderie e forno	130,00	0,35	45,50	S1
Piano primo Scantinato in comunicazione interrato	260,00	0,20	52,00	S1
Piano primo Scantinato non in comunicazione	380,00	0,20	76,00	S1
Piano secondo seminterrato	166,00	0,20	33,20	S2
Piano secondo seminterrato	60,00	0,35	21,00	S2
Totale superficie convenzionale			3.261,90	mq
Riduzione forfettaria in considerazione delle modalità di ricostruzione grafica			-61,90	%
Superficie convenzionale complessiva			3.200,00	mq

Per le misurazioni e i coefficienti per il calcolo della superficie convenzionale si è fatto riferimento, per quanto possibile, al DPR 138/98 - Allegato C
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONSISTENZA TERRENI

La consistenza dei terreni è desunta dalla superficie catastale

destinazione	superficie catastale mq	coefficiente	superficie convenzionale mq	
Bosco ceduo cl.1	7.020,00		7.020,00	
Bosco ceduo cl. 1	6.130,00		6.130,00	
Bosco ceduo cl.2	2.510,00		2.510,00	
Seminativo cl.3	2.470,00		2.470,00	
Frutteto cl.1	1.280,00		1.280,00	
Bosco alto cl.1	1.920,00		1.920,00	
Vigneto cl.1	1.040,00		1.040,00	
Ullveto cl. 1	3.220,00		3.220,00	
Seminativo arborato cl.3	1.870,00		1.870,00	
Seminativo cl. 3	812,00		812,00	
Totale superficie convenzionale catastale			28.272,00	mq
Riduzione forfettaria in considerazione delle modalità di misurazione			0	%
Superficie convenzionale complessiva			28.272,00	mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI - FABBRICATI



FOGLIO 9 PARTICELLA 254 SUBALTERNO 1

Periodo dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 01/01/1992

Intestati :

A## codice fiscale C . . 01 proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 254 sub.1, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.79 e rendita £355

Periodo dal 01/01/1992 al 13/08/2002

Intestati :

A## codice fiscale 0 l proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 254 sub.1, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.79 e rendita € 371.28 (£718.900)

Periodo dal 13/08/2002 al 05/03/2008

Intestati :

##C A## codice fiscale 01 proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 254 sub.1, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.79 e rendita € 265,20

Periodo dal 05/03/2008 al 14/11/2014

Intestati :

C. con sede in Quarrata## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 254 sub.1, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.79 e rendita € 265,20

In data 14/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 14/11/2014 al 09/11/2015

Intestati :

C. con sede in ta## codice fiscale 4 proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 254 sub.1, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.79 e rendita € 265,20

Periodo dal 09/11/2015 al 07/12/2020

Intestati :

##1 C. con sede in ## codice fiscal. l proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 9 particella 254 sub.1, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.79 e rendita € 265,20

FOGLIO 9 PARTICELLA 254 SUBALTERNO 2

Periodo dal 07/03/1980 al 26/02/2008

Intestati :

##C . . ## codice fiscale proprietà

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 254 sub.2, qualità PORZ RUR FP

In data 26/02/2008 l'unità immobiliare viene soppressa a Catasto Terreni

In data 05/03/2008 l'unità immobiliare viene costituita a Catasto Fabbricati

Periodo dal 05/03/2008 al 05/03/2008

Intestati :

##C .NA## codice fiscale proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 254 sub.2, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 240 e rendita € 768,49

Periodo dal 05/03/2008 al 05/03/2009

Intestati :

con sede in Quarrata## codice fiscale 04 proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 254 sub.2, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 240 e rendita € 768,49

Periodo dal 05/03/2009 al 14/11/2014

Intestati :
##1 .. con sede in a## codice fiscale 4 proprietà per 1/1

Dati catastali :
Catasto Fabbricati foglio 9 particella 254 sub.2, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 240 e rendita € 768,49

In data 14/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 14/11/2014 al 09/11/2015

Intestati :
##. .. con sede in ata## codice fiscale 4 proprietà per 1/1

Dati catastali :
Catasto Fabbricati foglio 9 particella 254 sub.2, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 240 e rendita € 768,49

Periodo dal 09/11/2015 al 07/12/2020

Intestati :
R.L. con sede in ## codice fiscale 4 proprietà per 1/1

Dati catastali :
Catasto Fabbricati foglio 9 particella 254 sub.2, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 240, superficie catastale mq.291 e rendita € 768,49

FOGLIO 9 PARTICELLA 256 SUBALTERNO 1

Periodo dal 07/03/1980 al 26/02/2008

Intestati :
codice fiscale 1 proprietà

Dati catastali :
Catasto Terreni foglio 9 particella 256, fabbricato rurale di mq.770

In data 26/02/2008 l'unità immobiliare viene soppressa a Catasto Terreni

In data 05/03/2008 l'unità immobiliare viene costituita a Catasto Fabbricati

Periodo dal 05/03/2008 al 05/03/2008

Intestati :
codice fiscale 11 proprietà per 1000/1000

Dati catastali :
Catasto Fabbricati foglio 9 particella 256 sub.1, categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 840 e rendita € 3166,92

Periodo dal 05/03/2008 al 05/03/2009

Intestati :
##IN con sede in # codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :
Catasto Fabbricati foglio 9 particella 256 sub.1, categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 840 e rendita € 3166,92

Periodo dal 05/03/2009 al 14/11/2014

Intestati :
##IN .. con sede in a## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :
Catasto Fabbricati foglio 9 particella 256 sub.1, categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 840 e rendita € 3166,92

In data 14/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 14/11/2014 al 09/11/2015

Intestati :
con sede in a## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :
Catasto Fabbricati foglio 9 particella 256 sub.1, categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 840 e rendita € 3166,92

Periodo dal 09/11/2015 al 07/12/2020

Intestati :
##. .. con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 9 particella 256 sub.1, categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 840 e rendita € 3166,92

FOGLIO 9 PARTICELLA 260

Periodo dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 01/01/1992

Intestati :
##C ## codice fiscale 0 proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 260, categoria C/2 classe I consistenza mq.92 e rendita £184

Periodo dal 01/01/1992 al 13/08/2002

Intestati :

\## codice fiscale proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 260, categoria C/2 classe I consistenza mq.92 e rendita £634.800 (€ 327,85)



Periodo dal 13/08/2002 al 05/03/2008

Intestati :

A## codice fiscale proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 260, categoria C/2 classe I consistenza mq.92 e rendita € 294,59

Periodo dal 05/03/2008 al 24/12/2013

Intestati :

con sede in ## codice fiscale I proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 260, categoria C/2 classe I consistenza mq.92 e rendita € 294,59

Periodo dal 24/12/2013 al 14/11/2014

Intestati :

.L. con sede in ## codice fiscale (I proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 260, categoria C/2 classe I consistenza mq.92 e rendita € 294,59

In data 14/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 14/11/2014 al 09/11/2015

Intestati :

con sede in .## codice fiscale 0 I proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 260, categoria C/2 classe I consistenza mq.92 e rendita € 294,59

Periodo dal 09/11/2015 al 22/12/2020

Intestati :

##1 .R.L. con sede in (# codice fiscale . proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 9 particella 260, categoria C/2 classe I consistenza mq.92 e rendita € 294,59



FOGLIO 9 PARTICELLA 261 - 262 sub.3 - 264 sub.4 - 271 sub.3

Non è stato possibile completare il ventennio catastale in quanto non è scaricabile da portale SISTER la visura catastale antecedente al 14/11/2014 (Comune di Lorenzana) poiché esistono più unità immobiliari con lo stesso identificativo

In data 14/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 14/11/2014 al 09/11/2015

Intestati :

con sede in ## codice fiscale I proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 261, 262 subalterno 3, 264 subalterno 4 3 271 subalterno 3, categoria A/8 classe U consistenza catastale vani 81 e rendita € 15687,38

Periodo dal 09/11/2015 al 22/12/2020

Intestati :

L. con sede in (ta## codice fiscale I proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 261, particella 262 subalterno 3, particella 264 subalterno 4 e particella 271 subalterno 3, categoria A/8 classe U consistenza catastale vani 81, superficie catastale mq. 2228, escluse aree scoperte mq.2228 e rendita € 15687,38



FOGLIO 9 PARTICELLA 262 SUBALTERNO 1



Periodo dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 01/01/1992

Intestati :

##C ## codice fiscale 1 proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262, subalterno 1, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.104 e rendita €468

Periodo dal 01/01/1992 al 13/08/2002

Intestati :

codice fiscale proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262, subalterno 1, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.104 e rendita € 488.78 (€ 946.400)

Periodo dal 13/08/2002 al 05/03/2008

Intestati :

##C ## codice fiscale proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262, subalterno 1, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.104 e rendita € 349,12

Periodo dal 05/03/2008 al 14/11/2014

Intestati :

##. con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262, subalterno 1, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.104 e rendita € 349,12

In data 14/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 14/11/2014 al 09/11/2015

Intestati :

##1 con sede in ## codice fiscale 14 proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 1, categoria C/6 classe 2 consistenza catastale mq.104 e rendita € 349,12

Periodo dal 09/11/2015 al 22/12/2020

Intestati :

##. con sede in ## codice fiscale 1 proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 1, categoria C/6 classe 2 consistenza catastale mq.104, superficie catastale mq. 131 e rendita € 349,12

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 1, categoria C/6 classe 2 consistenza catastale mq.104 e rendita € 349,12

FOGLIO 9 PARTICELLA 262 SUBALTERNO 4

Periodo dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 01/01/1992

Intestati :

codice fiscale proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 4, categoria B/7 classe U consistenza mc.199 e rendita €79

Periodo dal 01/01/1992 al 05/03/2008

Intestati :

##C # codice fiscale 1 proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 4, categoria B/7 classe U consistenza mc.199 e rendita € 184,99 (€ 358.200)

Periodo dal 05/03/2008 al 14/11/2014

Intestati :

con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 4, categoria B/7 classe U consistenza mc.199 e rendita € 184,99

In data 14/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 14/11/2014 al 09/11/2015

Intestati :

##11 R.I. con sede in C # codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 4, categoria B/7 classe U, consistenza catastale mc.199 e rendita € 184,99

Periodo dal 09/11/2015 al 22/12/2020

Intestati :

##11L. con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 4, categoria I3/7 classe U, consistenza catastale mc.199, superficie catastale mq.61 e rendita € 184,99



FOGLIO 9 PARTICELLA 262 SUBALTERNO 5

Periodo dal 07/03/1980 al 26/02/2008

Intestati :

..... A## codice fiscale

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 262 subalterno 2, porzione rurale fabbricato promiscuo

L'unità immobiliare viene soppressa a Catasto Terreni in data 26/02/2008.

Periodo dal 05/03/2008 al 05/03/2008

Intestati :

##1 IA## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 5, categoria C/2 classe 2 consistenza mq.165 e rendita € 622,07

Periodo dal 05/03/2008 al 05/03/2009

Intestati :

##1NL. con sede in ## codice fiscale 4 proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 5, categoria C/2 classe 2 consistenza mq.165 e rendita € 622,07

Periodo dal 05/03/2009 al 14/11/2014

Intestati :

#1 on sede in ## codice fiscale 4 proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 5, categoria C/2 classe 2 consistenza mq.165 e rendita € 622,07

In data 14/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 14/11/2014 al 09/11/2015

Intestati :

..... con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 5, categoria C/2 classe 2 consistenza mq.165 e rendita € 622,07

Periodo dal 09/11/2015 al 22/12/2020

Intestati :

..... con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 5, categoria C/2 classe 2 consistenza mq.165, superficie catastale mq.204 e rendita € 622,07 e rendita € 622,07

FOGLIO 9 PARTICELLA 262 SUBALTERNO 6

Periodo dal 07/03/1980 al 26/02/2008

Intestati :

##CO? ## codice fiscale

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 262 subalterno 2, porzione rurale fabbricato promiscuo



L'unità immobiliare viene soppressa a Catasto Terreni in data 26/02/2008

Periodo dal 05/03/2008 al 05/03/2008

Intestati :

..... ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 6, categoria C/2 classe 2 consistenza mq.195 e rendita € 735,18



Periodo dal 05/03/2008 al 05/03/2009

Intestati :

L. con sede in Q a## codice fiscale 4 proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 6, categoria C/2 classe 2 consistenza mq.195 e rendita € 735,18

Periodo dal 05/03/2009 al 14/11/2014

Intestati :

##LN L. con sede in L ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 6, categoria C/2 classe 2 consistenza mq.195 e rendita € 735,18

In data 14/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 14/11/2014 al 09/11/2015

Intestati :

con sede in ## codice fiscale 1 proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 6, categoria C/2 classe 2 consistenza mq.195 e rendita € 735,18

Periodo dal 09/11/2015 al 22/12/2020

Intestati :

L. con sede in # codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 6, categoria C/2 classe 2 consistenza mq.195, superficie catastale mq.267 e rendita € 735,18
e rendita € 735,18

FOGLIO 9 PARTICELLA 263

Periodo dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 01/01/1992

Intestati :

L. con sede in A## codice fiscale 1 proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 263, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.43 e rendita £193

Periodo dal 01/01/1992 al 13/08/2002

Intestati :

##C L. con sede in codice fiscale proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 263, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.43 e rendita € 202,09 (£ 391.300)

Periodo dal 13/08/2002 al 05/03/2008

Intestati :

L. con sede in ## codice fiscale proprietà per 1000/1000

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 263, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.43 e rendita € 144,35

Periodo dal 05/03/2008 al 14/11/2014

Intestati :

L. con sede in # codice fiscale C proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 263, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.43 e rendita € 144,35

In data 14/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 14/11/2014 al 09/11/2015

Intestati :

##1 L. con sede in # codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 263, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.43 e rendita € 144,35

Periodo dal 09/11/2015 al 22/12/2020

Intestati :

R.L. con sede in # codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 9 particella 263, categoria C/6 classe 2 consistenza mq.43 e rendita € 144,35

Periodo dal 14/11/2014 al 09/11/2015

Intestati :

..... R.L. con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 2, categoria C/2 classe 1 consistenza mq.17 e rendita € 54,43



Periodo dal 09/11/2015 al 05/05/2017

Intestati :

..... R.L. con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 2, categoria C/2 classe 1, consistenza mq.17, superficie catastale mq.6 e rendita € 54,43

Periodo dal 05/05/2017 al 22/12/2020

Intestati :

##IM R.L. con sede in a## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 9 particella 262 subalterno 2, categoria C/2 classe 1, consistenza mq.17, superficie catastale mq.6 e rendita € 54,43

CRONISTORIA DATI CATASTALI - TERRENI

FOGLIO 9 PARTICELLA 166

Periodo dal 07/03/1980 al 05/03/2008

Intestati :

..... # codice fiscale proprietà

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 166, bosco ceduo di classe 1, superficie mq.7020, reddito dominicale € 10,88 (€ 21.060) e reddito agrario € 3,26 (€ 6.318)

Periodo dal 05/03/2008 al 11/11/2014

Intestati :

..... R.L. con sede in a## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 166, bosco ceduo di classe 1, superficie mq.7020, reddito dominicale € 10,88 (€ 21.060) e reddito agrario € 3,26 (€ 6.318)

In data 11/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 11/11/2014 al 21/12/2020

Intestati :

..... R.L. con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 166, categoria bosco ceduo classe 1, superficie mq.7020, reddito dominicale € 10,88 e reddito

FOGLIO 9 PARTICELLA 167

Periodo dal 07/03/1980 al 05/03/2008

Intestati :

..... # codice fiscale l proprietà

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 167, bosco ceduo di classe 1, superficie mq. 6130, reddito dominicale € 9,50 (€ 18.390) e reddito agrario € 2,85 (€ 5.517)



Periodo dal 05/03/2008 al 11/11/2014

Intestati :

..... R.L. con sede in ## codice fiscale prietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 167, bosco ceduo di classe 1, superficie mq. 6130, reddito dominicale € 9,50 (€ 18.390) e reddito agrario € 2,85 (€ 5.517)

In data 11/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 11/11/2014 al 21/12/2020

Intestati :

con sede in ### codice fiscale proprietà per 1/1
Dati catastali : C.Terreni rogno 9 particella 167, bosco ceduo di classe 1, superficie mq. 6130, reddito dominicale € 9,50 (€ 18.390) e reddito agrario € 2,85 (€ 5.517)

FOGLIO 9 PARTICELLA 168

Periodo dal 07/03/1980 al 05/03/2008

Intestati :

codice fiscale I proprietà
Dati catastali :
Catasto Terreni foglio 9 particella 168, bosco ceduo di classe 2, superficie mq.2510, reddito dominicale € 2,46 (€ 4.769) e reddito agrario € 0,65 (€ 1.255)

Periodo dal 05/03/2008 al 11/11/2014

Intestati :

con sede in ### codice fiscale proprietà per 1/1
Dati catastali :
Catasto Terreni foglio 9 particella 168, bosco ceduo di classe 2, superficie mq.2510, reddito dominicale € 2,46 (€ 4.769) e reddito agrario € 0,65 (€ 1.255)

In data 11/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 11/11/2014 al 21/12/2020

Intestati :

.L. con sede in a## codice fiscale 4 proprietà per 1/1
Dati catastali :
Catasto Terreni foglio 9 particella 168, qualità bosco ceduo di classe 2, superficie mq.2510, reddito dominicale € 2,46 e reddito agrario € 0,65

FOGLIO 9 PARTICELLA 169

Periodo dal 07/03/1980 al 05/03/2008

Intestati :

codice fiscale proprietà
Dati catastali :
Catasto Terreni foglio 9 particella 169, seminativo di classe 3, superficie mq.2470, reddito dominicale € 6,38 (€ 12.350) e reddito agrario € 5,10 (€ 9.880)

Periodo dal 05/03/2008 al 11/11/2014

Intestati :

.L. con sede in ### codice fiscale proprietà per 1/1
Dati catastali :
Catasto Terreni foglio 9 particella 169, seminativo di classe 3, superficie mq.2470, reddito dominicale € 6,38 (€ 12.350) e reddito agrario € 5,10 (€ 9.880)

In data 11/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 11/11/2014 al 21/12/2020

Intestati :

.L. con sede in Q ## codice fiscale proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 9 particella 169, seminativo di classe 3, superficie mq.2470, reddito dominicale € 6,38 (€ 12.350) e reddito agrario € 5,10 (€ 9.880)

FOGLIO 9 PARTICELLA 172

Periodo dal 07/03/1980 al 05/03/1988

Intestati :

codice fiscale I proprietà
Dati catastali :
Catasto Terreni foglio 9 particella 172, frutteto di classe 1, superficie mq.1280, reddito dominicale € 15,20 (€ 29.440) e reddito agrario € 9,25 (€ 17.920)

Periodo dal 05/03/2008 al 11/11/2014

Intestati :

.L. con sede in # codice fiscale proprietà per 1/1
Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 172, frutteto di classe I, superficie mq.1280, reddito dominicale € 15,20 (€ 29.440) e reddito agrario € 9,25 (€ 17.920)

In data 11/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 11/11/2014 al 21/12/2020

Intestati :

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 9 particella 172, frutteto di classe I, superficie mq.1280, reddito dominicale € 15,20 (€ 29.440) e reddito agrario € 9,25 (€ 17.920) agrario € 3,26

FOGLIO 9 PARTICELLA 275

Periodo dal 07/03/1980 al 05/03/2008

Intestati :

.....A## codice fiscale 1 proprietà

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 275, qualità bosco alto classe I, superficie mq.1920, reddito dominicale € 3,97 (€ 7.680) e reddito agrario € 0,50 (€ 960)

Periodo dal 05/03/2008 al 11/11/2014

Intestati :

f L. con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 275, qualità bosco alto classe I, superficie mq.1920, reddito dominicale € 3,97 (€ 7.680) e reddito agrario € 0,50 (€ 960)

In data 11/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 11/11/2014 al 21/12/2020

Intestati :

f con sede in Q ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 9 particella 275, qualità bosco alto classe I, superficie mq.1920, reddito dominicale € 3,97 (€ 7.680) e reddito agrario € 0,50 (€ 960)

FOGLIO 9 PARTICELLA 315

Periodo dal 07/03/1980 al 05/03/2008

Intestati :

.....A## codice fiscale 1 proprietà

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 315, qualità vigneto di classe I, superficie mq.1040, reddito dominicale € 9,13 (€ 17.680) e reddito agrario € 6,18 (€ 11.960)

Periodo dal 05/03/2008 al 11/11/2014

Intestati :

..... con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 315, qualità vigneto di classe I, superficie mq.1040, reddito dominicale € 9,13 (€ 17.680) e reddito agrario € 6,18 (€ 11.960)

In data 11/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 11/11/2014 al 21/12/2020

Intestati :

f R.L. con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 9 particella 315, qualità vigneto di classe I, superficie mq.1040, reddito dominicale € 9,13 (€ 17.680) e reddito agrario € 6,18 (€ 11.960)

FOGLIO 9 PARTICELLA 318

Periodo dal 07/03/1980 al 05/03/2008

Intestati :

.....A## codice fiscale proprietà

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 318, qualità uliveto di classe I, superficie mq.3220, reddito dominicale € 13,30 (€ 25.760) e reddito agrario € 12,47 (€ 24.150)

Periodo dal 05/03/2008 al 11/11/2014

Intestati :

f R.L. con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 318, qualità uliveto di classe 1, superficie mq.3220, reddito dominicale € 13,30 (€ 25.760) e reddito agrario € 12,47 (€ 24.150)

In data 11/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 11/11/2014 al 21/12/2020

Intestati :

.....L. con sede in : codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 318, qualità uliveto di classe 1, superficie catastale mq.3220, reddito dominicale € 13,30 e reddito agrario € 12,47 (€ 24.150)

FOGLIO 9 PARTICELLA 352

Periodo dal 07/03/1980 al 05/03/2008

Intestati :

..... A## codice fiscale proprietà

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 352, qualità seminativo arborato di classe 3, superficie mq.1870, reddito dominicale € 4,83 (€ 9.350) e reddito agrario € 3,38 (€ 6.545)

Periodo dal 05/03/2008 al 11/11/2014

Intestati :

.....L. con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 352, qualità seminativo arborato di classe 3, superficie mq.1870, reddito dominicale € 4,83 (€ 9.350) e reddito agrario € 3,38 (€ 6.545)

In data 11/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 11/11/2014 al 21/12/2020

Intestati :

.....L. con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 352, qualità seminativo arborato di classe 3, superficie catastale mq.1870, reddito dominicale € 4,83 (€ 9.350) e reddito agrario € 3,38 (€ 6.545)

FOGLIO 9 PARTICELLA 353

Periodo dal 07/03/1980 al 15/11/1986

Intestati :

..... : codice fiscale proprietà

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 353, qualità sominativo di classe 3, superficie mq.842, reddito dominicale € 4.210 e reddito agrario € 3.368

Periodo dal 15/11/1986 al 05/03/2008

Intestati :

..... : codice fiscale proprietà

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 353, qualità seminativo di classe 3, superficie mq.812, reddito dominicale € 2,10 (€ 4.060) e reddito agrario € 1,68 (€ 3.248)

Periodo dal 05/03/2008 al 11/11/2014

Intestati :

..... con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 353, qualità seminativo di classe 3, superficie mq.812, reddito dominicale € 2,10 (€ 4.060) e reddito agrario € 1,68 (€ 3.248)

In data 11/11/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lorenzana e costituita nel Comune di Crespina Lorenzana

Periodo dal 11/11/2014 al 21/12/2020

Intestati :

..... con sede in ## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 9 particella 353, qualità seminativo di classe 3, superficie catastale mq.812, reddito dominicale € 2,10 e reddito agrario € 1,68 (€ 3.248)

DATI CATASTALI FABBRICATI – agg. al 07.12.2020

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	254	1		C/6	2	79	103	265,20		
	9	256	1		C/2	2	840	1067	3166,92		
	9	254	2		C/2	1	240	291	768,49		
	9	262	6		C/2	2	195	267	735,18		
	9	262	5		C/2	2	165	204	622,07		
	9	260			C/2	1	92	118	294,59		
	9	264	1		C/2	1	18	23	57,64		
	9	264	2		C/2	1	17	27	54,43		
	9	263			C/6	2	43	51	144,35		
	9	262	4		B/7	UNICA	199	61	184,99		
	9	262	1		C/6	2	104	131	349,12		
	9	261			A/8	UNICA	81 VANI	2.228	15.687,38		UNITE
		262	3								UNITE
		264	4								UNITE
		271	3								UNITE

Oltre beni comuni non censibili (B.C.N.C.) così catastalmente individuati nell'elenco dei subalterni assegnati che si allega alla relazione:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	descrizione	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	262	7		E						

B.C.N.C. ai subb. 1-3-4-5-6 della particella 262 F.9

Maggiori informazioni circa la rappresentazione a CATASTO FABBRICATI

- **Foglio 9 particella 254 sub.1** [categoria C/6 di classe 2, consistenza catastale mq.79, superficie catastale mq. 103 e rendita € 265,20]¹ rappresentata nella planimetria catastale depositata il 22/12/1939 (scheda numero 16957916)
- **Foglio 9 particella 256 sub.1** ² rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051581 (pratica di deruralizzazione n.518.1/2008 in atti dal 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 254 sub.2** ³ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051684 (pratica di deruralizzazione n.521.1/2008 in atti dal 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 262 sub.6** ⁴ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051631 (pratica di deruralizzazione n.520.1/2008 in atti dal 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 262 sub.5** ⁵ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051631 (pratica di deruralizzazione n.520.1/2008 in atti dal 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 260** ⁶ rappresentata nella planimetria catastale depositata il 22/12/1939 (scheda numero 6475062)
- **Foglio 9 particella 264 sub.1** ⁷ rappresentata nella planimetria catastale depositata il 22/12/1939 (scheda numero 16957906)
- **Foglio 9 particella 264 sub.2** ⁸ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051550 (variazione per presentazione planimetria mancante n.3055.1/2008 del 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 263** ⁹ rappresentata nella planimetria catastale depositata il 22/12/1939 (scheda numero 16957915)
- **Foglio 9 particella 262 sub.4** ¹⁰ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051572 (variazione per presentazione planimetria mancante n.3058.1/2008 del 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 262 sub.1** [categoria C/6 di classe 2, consistenza catastale mq.104, superficie catastale mq.131 e rendita mq. 349,12]¹¹ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051562 (variazione per presentazione planimetria mancante n.3056.1/2008 del 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3 unite**¹² come rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051616
- **Foglio 9 particella 262 sub.7** bene comune non censibile ai sub. 1-3-4-5-6 della particella 262¹³

¹ Corrispondente al vecchio identificati dell'atto Del Seppia del 05.03.1980

² Derivata dalla deruralizzazione dal C.T. particella 256 descritta in atto

³ Derivata dalla deruralizzazione dal C.T. particella 254 sub.2 descritta in atto

⁴ Derivata dalla deruralizzazione, e frazionamento da C.T. 262 sub.2 descritta in atto

⁵ Idem

⁶ planimetria del 1939. Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto

⁷ Idem

⁸ Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto Del Seppia del 05.03.1980

⁹ planimetria del 1939. Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto

¹⁰ Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto Del Seppia del 05.03.1980. Planimetria del 2008 in quanto mancante

¹¹ Idem

¹² Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto Del Seppia del 05.03.1980. Planimetria del 2008

¹³ Derivata dalla deruralizzazione e frazionamento da C.T. 262 sub.2 descritta in atto Del Seppia del 05.03.1980

Corrispondenza catastale Fabbricati

Il censimento delle unità immobiliari deriva da varie dichiarazioni di fabbricato urbano costituite come di seguito dettagliato.

Le planimetrie catastali sono allegare alla presente relazione,

Si segnala che non sono stati eseguiti rilievi diretti del bene e che quindi **la valutazione circa la conformità catastale è desunta da semplice ispezione a vista e quindi da verificare**, se utile, con rilievo diretto e restituzione grafica dello stesso; in considerazione dei crolli e della generale difficile praticabilità dei luoghi, il rilievo diretto non è al momento possibile per vaste aree del compendio.

Con queste premesse e nei limiti di una verifica condotta a vista sulla base cartografica disponibile e ricostruita come già descritto, relativamente alla conformità dello stato dei luoghi si segnala che:

- lo scantinato identificato con la particella 262 sub. 6 insiste per intero fuori della particella 262, ad eccezione della porta di accesso alla scalinata che conduce all' interrato
- Lo scantinato ora rappresentato con la particella 262 sub 6 non era accampionato al momento della vendita al Comune di Lorenzana, ma così descritto nell'atto di compravendita " *...omissis.. dette cantine, non censite, insistono sotto il piano terreno delle particelle: 265. 266. 270. 271. 401. 264 e sotto Villa Giuli.*"
- Non sono accampionate le cantinette seminterrate accessibili dalla Strada Vicinale delle Bucine
- Il bene non censibile 262 sub. 7 descritto comune ai soli subalterni 1-3-4-5-6 della particella 262 è nella realtà comune a tutte le particelle del compendio
- Le planimetrie catastali contengono imprecisioni, quali posizione di porte, nicchie nelle pareti interne e posizione dei tramezzi, ed altre di carattere grafico-convenzionale, che non hanno rilevanza catastale ¹⁴ in quanto non influenti sulla determinazione della rendita e -ovviamente - non tengono conto dei crolli e del reale stato dell'immobile conseguente a questi.
- I vari crolli ed i danneggiamenti conseguenti a questi hanno determinato di fatto mutamenti nello stato dei beni e un livello di degrado tale da determinare "una incapacità reddituale temporalmente rilevante" ¹⁵ e quindi rendere possibile, ma non obbligatorio, l'aggiornamento degli atti catastali con iscrizione dei beni nella categoria F/2 (Unità Collabenti)

Si segnala che l'unica documentazione grafica disponibile è rappresentata dalle planimetrie catastali, alcune di vecchia redazione ed altre presentate nella fase preliminare all'atto Romoli del 05.03.2008. Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta con le ispezioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Crespina Lorenzana.

Dal controllo a vista e con i limiti determinati dal forte degrado e dei crolli che impediscono una completa ispezione del fabbricato, le planimetrie catastali con l'eccezione di alcuni lievi discordanze sopra richiamate rappresentano in maniera adeguata lo stato dei luoghi, ma per i motivi descritti in questa relazione **non può essere dichiarata la corrispondenza con lo stato dei luoghi**. Si segnalano fra le difformità più rilevanti: 1) la chiusura dei vani porta ai piani secondo e terzo dell'ala ovest adiacenti ad altra proprietà ed a questa annessi; 2) la mancata rappresentazione dei vani seminterrati lungo la via vicinale di Bucine ed alcune tramezzature ai vari piani nell'ala sud- ovest.

¹⁴ Cfr. Circolare Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010 prot. 36607

¹⁵ Cfr. nota Agenzia Entrate del 30.07.2013 prot. 29440

DATI CATASTALI TERRENI situazione al 21.12.2020

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	166				Bosco ceduo	1	mq 7020	10.88	3.26	
9	167				Bosco ceduo	1	mq 6130	9.50	2.85	
9	168				Bosco ceduo	2	Mq 2510	2.46	0.65	
9	169				seminativo	3	Mq 2470	6.38	5.10	
9	172				frutteto	1	Mq 1280	15.20	9.25	
9	275				Bosco alto	1	Mq 1920	3.97	0.50	
9	315				vigneto	1	Mq 1040	9.13	6.18	
9	318				uliveto	1	Mq 3220	13.30	12.47	
9	352				Seminativo arborato	3	Mq 1870	4.83	3.38	
9	353				seminativo	3	Mq 812	2.10	1.68	

Corrispondenza catastale Terreni

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente per la particelle 166, 167, 168, 275

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente per le restanti particella a causa dell'imboschimento a danno delle aree a precedente caratterizzazione agricola.

PATTI

Il complesso immobiliare fu dichiarato di interesse storico, artistico, archeologico ed etnoantropologico, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lsl. 22 gennaio 2004 n. 42, con provvedimento n. 177 del 10.05.2006 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali che fu trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 08 novembre 2006 al n. 13.282 di Registro Particolare a cura della Direzione Regionale Beni Culturali della Toscana.

Il compendio è pervenuto alla ... I. con atto di compravendita rogato dal notaio ... di Firenze in data 05/03/2008, repertorio n°28845/14460, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 11 marzo 2008 al n. 3.333, serie 1/T e trascritto a Livorno il 14/03/2008, registro particolare 2532, registro generale n°4497 per acquisto fattone dal Comune di Lorenzana (PI).

In forza del riconosciuto interesse e vincolo viene nell'atto richiamato l'obbligo per "l'acquirente di garantire la fruizione pubblica dell'immobile da parte di coloro che per motivi di interesse e/o studio avessero necessità di accedere all'immobile ed al suo giardino garantendo per almeno un giorno alla settimana l'accesso all'immobile da parte di coloro che ne facciano richiesta".

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare è nel suo complesso in pessimo stato di conservazione ed i fabbricati sono caratterizzati da diffusi crolli o danneggiamenti della copertura con conseguenti crolli e danneggiamenti di parte delle strutture orizzontali e di collegamento intermedie.

I terreni sono incolti sia per la parte a caratterizzazione agricola che forestale

PARTI COMUNI

I beni sono di proprietà esclusiva ed hanno diritti sui beni comuni non censibili, come sopra descritti e catastalmente rappresentati, oltre le parti comuni dell'edificio per disposizione dell' art 1117 C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITÙ

Come descritta nell'atto rogato dal Dott. [redacted] e richiamata nell'atto N. [redacted] Roberto del 05/03/2008, il complesso immobiliare gode di servitù di passo su una piccola striscia di terreno di circa m. 4,00 già di proprietà di [redacted] che congiunge il terreno a parco alla strada vicinale del Sito, e dei "vincoli e servitù attive e passive apporenti e non apparenti e/o imposti dalle vigenti leggi, parti comuni, così come spettano al Comune in forza dei titoli di possesso". L'atto Notaio [redacted] e la nota di trascrizione dell'atto [redacted] vengono allegati alla presente perizia con riproduzione integrale.

In base alla descrizione in atti e dall'esame della mappa catastale, si ritiene che la striscia di terreno su cui grava la servitù di passo a favore dei beni della [redacted] sia quella evidenziata con tratteggio sulla mappa catastale all'interno della particella 1132 e che -come descritto nell'atto di provenienza- collega la strada vicinale del Sito con la particella 318 ancora intestata a [redacted].

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Complesso di edifici con struttura in muratura ordinaria, di varia consistenza e spessore, solai intermedi a volta in muratura di mattoni e in legname con numerose controsoffittature a canniccio o con volte in foglio; coperture in legname, mezzane e manto in elementi di cotto.

Numerose strutture orizzontali intermedie sono danneggiate o crollate a seguito di crollo delle coperture, così ed in pessimo stato di manutenzione: vi sono importanti porzioni di copertura crollate, così come alcuni solai intermedi e controsoffittature e porzioni delle rampe di scala in conseguenza degli stessi crolli.

I crolli e la pericolosità di molte strutture orizzontali rendono impossibile l'accesso a molti locali, così come al giardino che è infestato dalla vegetazione, addossata anche a molti tratti delle pareti perimetrali degli edifici ed agli stessi ponteggi.

Infissi esterni ed interni quasi del tutto inesistenti o pesantemente danneggiati.

Molte stanze della parte residenziale della villa erano decorate con pitture sia nelle strutture verticali che orizzontali; i crolli e le condizioni di degrado generale hanno compromesso grande parte delle decorazioni pittoriche.

Le pavimentazioni della parte residenziale della villa sono in gran parte in graniglia gettata, mentre i locali di servizio in mattonelle di graniglia; al piano primo frequenti sono le pavimentazioni in pastine di cemento. Il sottotetto e gli annessi sono in genere pavimentati con elementi di cotto, così come gli scantinati ove pavimentati.

Impianti elettrici e meccanici inesistenti e comunque non funzionanti.

Il compendio immobiliare è privo di allacciamenti alle reti e di impianti in genere. Solo una piccola porzione sul lato sud ha ancora tracce di un vecchio impianto di riscaldamento a termosifone non più funzionante.

Non è stato possibile appurare se il complesso è allacciato alle fognature e ad altre reti, ma è da ritenersi privo di ogni tipo di allaccio alle reti pubbliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare risulta non occupato.

Si segnala che all'epoca dei sopralluoghi realizzati per gli accertamenti finalizzati alla redazione della perizia, poi rilasciata in data 24.11.2017, tre locali¹⁶ risultavano non accessibili a seguito di chiusure dei vani porta con portone o murature di cui due occupati senza titolo, da proprietari o utilizzatori di immobili confinanti:

- a) Il locale denominato "stalletta" nei disegni allegati, posto a piano terra con accesso da Vicolo dell'Arco e rappresentato al Catasto Fabbricati in Foglio 9 particella 264 sub.1. Il locale che costituisce unità immobiliare autonoma è accessibile tramite portone dal Vicolo dell'Arco chiuso con serratura di sicurezza.
- b) Due vani, di cui uno al piano secondo nella estrema porzione sud-est della unità immobiliare rappresentato al Catasto Fabbricati in Foglio 9 particella 271 sub.3 ed l'altro -in corrispondenza del primo- al piano terzo, entrambi con finestra sul Vicolo dell'Arco. L'accesso è per entrambi impedito dal tamponamento con muratura in laterizio di due vani porta che collegavano le due stanze alla restante porzione della proprietà della

Per documento prodotto dalla società fallita risulta che i due vani nel passato siano stati occupati dal confinante - che poi ha venduto agli attuali proprietari il suo immobile- che dichiarava di averli avuti in comodato di uso gratuito dal Comune di Lorenzana, precedente proprietario, e di essere disponibile all'acquisto.¹⁷

A seguito dell'autorizzazione del G.D. in data 10.10.2019, il sottoscritto ha svolto indagini per accertare lo **stato di occupazione dei locali suddetti**. La perizia con i risultati di quelle indagini è stata dal sottoscritto consegnata al Curatore e depositata nel sistema del PCT; nel seguito se ne richiamano i contenuti.

Vani posti al piano secondo e terzo di Villa Giuli con finestre sul Vicolo dell'Arco.

¹⁶ Evidenziati nelle allegate planimetrie

¹⁷ Documento in calce agli allegati del lotto A

I due vani sono occupati senza titolo dai proprietari dell'immobile confinante i signori _____ e _____ che lo hanno acquistato dal sig. _____ nato il _____ a L _____ c.f.: _____ per atto notaio _____ della rogatoria del 14.12.2009 trascritto a Livorno il 16.12.2009 Reg.Gen. 21558 e Reg. Part. 12411 (così allora rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lorenzana (PI): Foglio 9 particella 269 sub.1; Foglio 9 particella 270 sub. 7 costituenti Abitazione di tipo civile A2 di consistenza vani 5 all'indirizzo di via della Libertà, n.c. 8 piani T-1-2, oltre altri beni in Lorenzana).

Dall'esame della planimetria della unità immobiliare dei sigg. _____ e _____ si è avuta conferma che questa è l'unità confinante con Villa Giuli a cui di fatto sono stati annessi senza titolo i due vani. Ho preso quindi contatti con il comproprietario Sig. _____ e in data 12.11.2019 ho effettuato il sopralluogo per accertare lo stato di consistenza dei due vani e le loro condizioni.

Con il sopralluogo ho potuto innanzi tutto accertare l'effettiva utilizzazione da parte dei signori _____ e _____ dei due vani - non più accessibili da Villa Giulia a seguito del tamponamento di due porte interne - e che questi sono al momento integrati con l'appartamento dei signori _____ e _____ tramite l'apertura di due porte di collegamento; ho quindi verificato lo stato di manutenzione e la consistenza.

Lo stato di manutenzione è mediocre; le due stanze sono dotate di impianti elettrici sottotraccia e di riscaldamento, con radiatori a piastra in lega di alluminio, che sono parte degli impianti dell'appartamento dei _____ e _____ realizzati in occasione dell'ultima ristrutturazione.

Vano corrispondente al piano secondo di Villa Giuli.

Il vano del piano secondo ha una superficie netta di circa mq 17,00 e altezza utile di circa m. 2,90; il solaio soprastante è realizzato in travi e travetti di legno e scempiato in mezzane ed il pavimento in gres o monocottura.

La finestra con affaccio su vicolo dell'Arco è in legno in pessime condizioni: praticamente da sostituire.

Vano corrispondente al piano terzo di Villa Giuli.

Il vano del piano terzo ha una superficie netta di mq 17,00 e altezza utile di circa m. 2,80 al solaio piano che lo separa dalla soffitta non praticabile ed ispezionabile tramite botola.

Il vano è posto a quota superiore, rispetto al piano della unità immobiliare di _____, e collegata a quest'ultima con tre gradini.

Il pavimento è in gres o monocottura e anche in questo vano la finestra con affaccio su Vicolo dell'Arco è in legno in pessime condizioni e praticamente da sostituire.

Dati anagrafici e recapiti degli occupanti senza titolo:

_____, nato a _____ o (LI) il _____ c.f.: _____ e residente a _____ a (Comune di _____) cap _____ in Via _____, (recapito telefonico: _____), proprietario per quota 35/100 dell'unità immobiliare confinante

_____, nata a _____ (LI) il _____ c.f.: _____ e residente a _____ (Comune di _____) cap _____ in Via _____, proprietaria per quota 65/100 dell'unità immobiliare confinante

Particolarità da segnalare.

I signori _____ e _____ hanno manifestato in più occasione, compresa quella del sopralluogo e tramite un loro Tecnico di fiducia, l'intenzione di acquistare i vani occupati senza titolo.

Ho fatto presente sia ai proprietari che al loro tecnico di fiducia che:

I due vani, essendo parte di immobile vincolato, sono essi stessi sottoposti al vincolo ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lsl. 22 gennaio 2004 n. 42, imposto con provvedimento n. 177 del 10.05.2006 del

Ministero per i Beni e le Attività Culturali trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 08 novembre 2006 al n. 13.282 di R.P.

In caso di vendita dei due vani con lotto separato dall'intero compendio di Villa Giuli, così come descritto nella perizia in atti, sarà necessario preliminarmente verificare la conformità edilizia accedendo all'archivio del Comune di Lorenzana (ora Crespina Lorenzana) per prendere visione della pratica relativa alla Concessione Edilizia n. 278 del 10.05.1994 [citata, nella comunicazione del Sig. P. -o, quale titolo per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione della sua proprietà e dei due vani, allora di proprietà del Comune di Lorenzana ed a lui concessi in comodato gratuito] Per la vendita sarà necessario provvedere alla acquisizione di copia dell'atto di provenienza e alla variazione catastale della Villa Giuli con nuova identificazione catastale dei due vani con subalterni ed il nullaosta della Soprintendenza, oltre i titoli abilitativi necessari.

Vano rimessa con accesso autonomo da Vicolo dell'Arco

Identificazione catastale

Il Magazzino è posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione di Lorenzana, nel Vicolo dell'Arco al nc. 1 (nelle mappe e visure catastali indicata erroneamente Domenico Giuli s.n.c.) ed è rappresentato al catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana in Foglio 9, particella sub.1, cat. C/2, Classe 1, consistenza mq 18, come da planimetria e visure che si allegano.

L'unità immobiliare è giustamente intestata a _____ l. con sede in _____ a c.f.:

Per miglior individuazione si allega estratto dal Foglio di Mappa n. 9 con evidenziata la localizzazione di detta unità immobiliare.

Dati anagrafici e recapiti dell'occupante senza titolo:

Da informazioni assunte sul posto è stato possibile accertare che l'utilizzatore del vano in Vicolo dell'Arco, 1 è la Sig.ra _____, residente in _____, Comune di _____ cap. _____ (recapito telefonico: _____). Per dichiarazione della Sig.ra _____, il magazzino veniva usato, senza titolo, come rimessa di attrezzi dal coniuge deceduto della signora _____ che è disposta a consegnare le chiavi alla proprietà.

Sopralluogo, caratteristiche, consistenza e stato di manutenzione

Il giorno 12.11.2019 ho effettuato il sopralluogo accedendo al magazzino il cui portone è stato aperto dalla sorella della signora _____.

Il vano magazzino è ancora in parte ingombro di piccole attrezzature e materiali.

Il locale ha copertura a volta a botte in mattoni, pareti solo parzialmente intonacate e pavimento in terra battuta e scampoli di pietra posto in leggera pendenza; ha una superficie netta di circa mq 18 e altezza in chiave variabile - a causa della leggera pendenza del pavimento- e mediamente di circa m. 4.85

Il magazzino ha accesso dal Vicolo dell'Arco al nc. 1 tramite portone in legno a due ante pari alla larghezza interna del vano.

Sono presenti residui di impianto elettrico, la cui alimentazione è presumibilmente derivata da altra unità immobiliare non essendo presente un contatore dedicato a questo locale.

Lungo la parete del magazzino a comune con la Villa Giuli vi è una tubazione di scarico in fibrocemento.

Lo stato manutenzione è mediocre.

PROVENIENZE VENTENNALI

- 1) Con atto di compravendita rogato dal notaio F. [redacted] di Firenze in data 05/03/2008 repertorio n°28845/14460 trascritto a Livorno il 14/03/2008; registro particolare n° 2532, registro generale n°4497 la società [redacted] ha acquistato dal Comune di Lorenzana (PI) la piena proprietà di un complesso immobiliare denominato "Villa Giuli", in pessimo stato di conservazione e manutenzione, costituito da fabbricati e terreni e più precisamente da villa costituita da un edificio principale di tre piani fuori terra, oltre a piano terreno, con locale destinato a magazzino addossato al limite nord dell'edificio stesso, con annesso ampio giardino e locali interrati, distribuiti su due livelli, e da un edificio minore a nord (ex scuderia), e da altro edificio (limonaia) ad ovest sotto la terrazza ed il cosiddetto Piaggione; appezzamenti di terreno della superficie di mq.30000. Con servitù come da titolo descritto in precedenza.

Identificativi catastali : Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3-254 sub.1-262 sub.1-262 sub.4-263-264 sub.1-264 sub.2-260-262 sub.5-262 sub.6-262 sub.7-254 sub.2-256 sub.1.

I terreni sono identificati nel foglio 9 dalle particelle 166-167-168-169-172-275-315-318-352-353

- 2) Provenienza al Comune di Lorenzana.

Al Comune di Lorenzana i beni pervennero per acquisto fattone dai signori [redacted] in [redacted] ai nata a E [redacted] na l' [redacted] o 1 [redacted]), residente a [redacted] i, frazione di [redacted] uti (c.f.: [redacted] B) e l' [redacted] io nato a [redacted] il [redacted] aprile [redacted] ed ivi residente (c.f. [redacted] 3) con atto di compravendita rogato dal Segretario Comunale di Lorenzana, Dr. [redacted] o in data 07/03/1980 trascritto a Livorno in data 02/05/1980, registro particolare 2939, registro generale n°4162.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso S.P.I. Agenzia del Territorio di **LIVORNO** aggiornate al **28.12.2020** sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

Iscrizione contro del 12/06/2008, registro particolare n°2337, registro generale n°10198

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, atto notarile pubblico rogato dal notaio [redacted] di [redacted] in data 11/06/2008 numero di repertorio 202853/38994

Capitale € 1.600.000,00 Totale € 3.200.000,00 Durata 2 anni e 6 mesi

A favore : Banca di Credito Cooperativo di Masiano - Banca di Credito Cooperativo della Montagna Pistoiese Maresca Società Cooperativa

Contro : l' [redacted] rata

Immobili su cui grava l'ipoteca : complesso immobiliare ubicato in Comune di Crespina Lorenzana (PI), via Domenico Giuli, costituito da(omissis)....., identificati al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3-254 sub.1-262 sub.1-262 sub.4-263-264 sub.1-264 sub.2-260-262 sub.5-262 sub.6-262 sub.7-254 sub.2-256 sub.1.

I terreni sono identificati nel foglio 9 dalle particelle 166-167-168-169-172-275-315-318-352-353

Iscrizione contro del 04/06/2014, registro particolare 1066, registro generale 6942

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Capitale € 228.541,31 Interessi € 102.843,59 Spese € 18.615,10 Totale € 350.000,00

A favore : Banca di Credito cooperativo di Masiano (Pistoia)

Contro :

Immobili su cui grava l'ipoteca : complesso immobiliare ubicato in Comune di Crespina Lorenzana (PI), via Domenico Giuli, costituito da(omissis)....., identificati al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3-254 sub.1-262 sub.1-262 sub.4-263-264 sub.1-264 sub.2-260-262 sub.5-262 sub.6-262 sub.7-254 sub.2-256 sub.1.

I terreni sono identificati nel foglio 9 dalle particelle 166-167-168-169-172-275-315-318-352-353

Iscrizione contro del 25/09/2015, registro particolare 2149, registro generale 12419

Ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 del DPR n°602 del 1973)

Capitale € 267.381,37 Totale € 534.762,74

A favore : Equitalia centro s.p.a. con sede in Firenze

Contro :

Immobili su cui grava l'ipoteca : villa ubicata in Comune di Crespina Lorenzana (PI), identificata al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3

[Nota CTU: l'ipoteca grava solo su parte dei bani facenti parte del presente Lotto A]

TRASCRIZIONI

Trascrizione contro del 16/01/2015, registro particolare n°405, registro generale n°526

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale : Ufficiale giudiziario di Pisa

A favore : Banca di Credito cooperativo di Masiano (Pistoia)

Contro

Immobili oggetto : complesso immobiliare ubicato in Comune di Crespina Lorenzana (PI), via Domenico Giuli, costituito da ... (omissis)...., identificati al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3-254 sub.1-262 sub.1-262 sub.4-263-264 sub.1-264 sub.2-260-262 sub.5-262 sub.6-262 sub.7-254 sub.2-256 sub.1.

I terreni sono identificati nel foglio 9 dalle particelle 166-167-168-169-172-275-315-318-352-353

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Sentenza dichiarativa di fallimento trascrizione del 04.09.2017 registro particolare 9279, registro generale 13916

Pubblico ufficiale: Tribunale di Pistoia

Il territorio di Lorenzana dal 01.01.2014 è parte del Comune di Crespina Lorenzana, nato dalla fusione dei comuni di Crespina e Lorenzana in attuazione della L.R.T. 69/2013.

Con Delibera del C.C. del Comune di Crespina Lorenzana n. 23 del 10.05.2018 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale con contestuale Variante al R.U. del territorio corrispondente all'ex Comune di Lorenzana. L'approvazione è stata pubblicata sul BURT n. 31 del 01.08.2018 ed efficace dal 31.08.2018.

Successivamente vi è stata una nuova approvazione, in esito a controdeduzioni, approvata con Del. C.C. 32 del 25.07.2019, pubblicata sul BURT n. 41 del 09.10.2019 efficace dal 09.11.2019. (la nuova approvazione è specifica ad aree non di interesse per i beni della procedura).

Nella Tav. 4 della Variante al R.U. i fabbricati del compendio immobiliare in esame, per quanto non correttamente e compiutamente individuati, sono classificati all'interno della Zona omogenea A1.

Si segnala che i confini della Zona A1 in detta tavola non includono l'intero complesso storico di Villa Giuli, ed in particolare risulta escluso l'intero parco ed i terreni annessi alla villa che ricadono quasi per intero nella zona agricola.

La disciplina delle zone A è definita all'art. 33.1 (Zona A: Centri antichi ed aree urbane storicizzate) delle N.T.A. e più specificatamente per le sottozone A1 all'art. 33.1.1 (impianto storico sottozona A1).

Il complesso dei fabbricati risulta fra i fabbricati schedati (All. A1) ed è censito nell'All. A8 con la scheda LO- 060.

Il compendio immobiliare ricade in parte all'interno dell'area di vincolo cimiteriale (art. 35.3 N.T.A.) ed è sottoposto a vincolo Beni Culturali (D.Lgs 42/2004, art. 10).

Parte dei beni ricadono in area a vincolo idrogeologico, RD 3267/1923
[<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html>]

In base alla scheda LO-060 i fabbricati sono classificati E.R.V. (edifici vincolati e di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale – art. 17.1 N.T.A.).

In allegato si riportano per esteso gli estratti cartografici e dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al R.U. più significativi per il caso in esame. La variante è visionabile sul sito del Comune di Crespina Lorenzana (alla pagina <http://www.comune.crespinalorenzana.pi.it/il-cittadino/edilizia-privata-e-urbanistica/regolamenti/92>).

Si segnala che l'intero Centro Storico Lorenzana risulta inserito, con altri centri, nel Regesto dei Beni Culturali della Provincia di Pisa.

Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.)

Dall'esame della cartografia del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico ¹⁸ l'intera proprietà della
..... (ad eccezione di due piccole porzioni marginali) risulta oggetto di tutela per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142 [lett.g) "territori coperti da foreste e boschi"] ¹⁹.

¹⁸ Visionabile all'indirizzo: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/planopaesaggistico.html>

¹⁹ Vedasi allegato estratto dalla cartografia del PIT con evidenziato il confine della proprietà in esame

L'inserimento dell'intera proprietà all'interno di tale vincolo è evidente errore di classificazione, presumibilmente favorito dallo stato di abbandono dei luoghi e dal proliferare della vegetazione infestante e dalla conseguente errata interpretazione delle foto aeree. Tale errore, a parere del sottoscritto, ed ai sensi della legge forestale²⁰ potrà essere emendato dal Comune di Crespina Lorenzana a seguito di richiesta motivata e documentata escludendo tutte le pertinenze dirette della villa (quali il piaggione, giardino e le aree più prossime e semplicemente invase negli ultimi anni dalla vegetazione infestante).

REGOLARITÀ EDILIZIA E ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

Per accertare l'esistenza di eventuali pratiche edilizie aventi ad oggetto interventi eseguiti sugli immobili oggetto della presente perizia si sono svolte indagini, accedendo agli archivi del Comune di Crespina Lorenzana in data 11.10.2017 e visionando i registri dei protocolli delle pratiche edilizie del Comune di Lorenzana con l'aiuto del Tecnico istruttore Ing. _____.

Dall'indagine effettuata non risultano pratiche edilizie a nome della _____ relative a questo immobile, né precedentemente all'atto di trasferimento dal Comune alla _____ risultano pratiche intestate ai danti causa del Comune di Lorenzana sigg. _____ in _____ e _____, per quanto alcune situazioni riscontrate – in ispecie nell'ala sud-ovest relativamente ad alcune tramezzature ed alcuni locali adibiti a servizi igienici e spogliatoi – farebbero pensare ad interventi eseguiti in anni abbastanza recenti (anni '50-'60 del secolo scorso).

Lo stesso Comune di Lorenzana dichiarava comunque nell'atto _____ del 5.3.2008 che "non sono stati eseguiti interventi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto il rilascio di provvedimenti autorizzativi".

Le chiusure delle porte di collegamento e l'annessione di fatto delle due stanze ai piani secondo e terzo, di cui si è dato conto nel paragrafo "stato di occupazione" sono da ritenersi abusive, anche sotto il profilo edilizio ed urbanistico e si ritengono non sanabili, in considerazione del vincolo monumentale gravante su tutto il compendio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I beni NON sono inseriti in un contesto condominiale. Si evidenzia però, come già segnalato che porzioni (del piano scantinato e dei piani in elevazione) sono in parte sottostanti o soprastanti altre proprietà, ma dotate di accessi autonomi ed indipendenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

²⁰ L.R.T. 39/2000 art. 3 c.5 e art. 3 del Regolamento di attuazione di cui al DPGRT 48/2003 w ss.mm.ii.

STIMA VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.



METODO DI STIMA

Per la stima del più probabile valore di mercato dei terreni sono state fatte indagini per accertare la presenza di atti di compravendita di fabbricati, di analoghe caratteristiche in aree prossime e di pari caratteristiche commerciali, al fine della applicazione del metodo di stima con approccio alla comparazione di mercato (MCA) più comunemente usato nella pratica professionale per la valutazione dei beni immobili offerti a garanzia, ma non sono stati rinvenuti comparabili in grado di orientare la valutazione.

Non sono inoltre disponibili comparabili diretti, anche nel panorama delle offerte pubblicizzate dalle agenzie immobiliari.

Viene pertanto seguito un approccio orientato ai costi di produzione (CA), una volta definito il probabile valore finale dei beni, assumendo che il valore di trasformazione del fabbricato sia paragonabile al costo di costruzione di un nuovo fabbricato di buone caratteristiche costruttive e commerciali e che quindi il valore unitario delle superfici edificate del compendio sia da assumere pari alla incidenza massima di costo di un'area edificabile per mq di superficie costruita, nell'ambito di un processo di trasformazione per nuova edificazione, rimanendo inalterati gli altri costi diretti ed indiretti.

Tutti i fattori sono stati valutati con criteri di stima sintetica basati su prezzi medi rilevati sul mercato e da precedenti tentativi di vendita del bene, nonché di beni a questi assimilabili anche per la zona in cui è collocato, benché la particolarità del bene e le condizioni in cui versa rendono difficile un riscontro con immobili di tale peculiarità.

A questo scopo si è indagato il valore presunto degli immobili residenziali posti in vendita nella zona e le indagini hanno dato i risultati che di seguito si descrivono.

STIMA PER VALORE COMMERCIALE

Si sono condotte rilevazioni da varie fonti e in particolare:

- a) Agenzia delle Entrate, servizio consultazione dei valori immobiliari dichiarati: risulta che nel periodo gennaio 2019-dicembre 2020 (più ampio periodo consultabile) in zona OMI R1 (Crespina) risulta un numero di atti di compravendita riferiti ad unità residenziali inferiore a cinque e quindi



non disponibile alla consultazione; mentre nella zona B2 (Lorenzana) risultano circa 11 atti di compravendita, ma riferiti a beni che si ritengono non utili alla comparazione.

Dall'indagine si evince comunque che il mercato è praticamente privo di scambi commerciali significativi e tutti riferiti ad immobili di vecchia costruzione.

b) dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni immobiliari anno 2020 secondo semestre zona Crespina Lorenzana R1), nella macro zona viene riportata con un valore di mercato pari a circa € 1.150/1.450 al mq di superficie utile lorda per ville e villini.

Secondo il glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare e pubblicato dalla stessa Agenzia delle Entrate, si intende per "Villa" un "Edificio unifamiliare, a destinazione abitativa di tipo privato, con caratteristiche costruttive, finiture e dotazione di impianti e servizi di livello superiore all'ordinario; dotato di ampia area ad uso esclusivo adibita a parco o giardino generalmente attrezzato." La parte residenziale del compendio che per la sua vastità ed articolazione e dotazione di fabbricati complementari è difficilmente inquadrabile nelle categorie catastali è comunque censita con la categoria A/7.

La valutazione OMI, in considerazione dei prezzi offerti in vendita da agenzie immobiliari, appare sottostimata.

c) dai portali web dedicati alle promozioni immobiliari si sono inoltre condotte ricerche per la rilevazione dei prezzi di mercato di unità residenziali nelle tipologie ville e villini di recente costruzione o pari al nuovo, ma non assimilabili al nostro caso se non per localizzazione, la quotazione dell'usato oscilla intorno ai 1700-1900 euro per mq, di superficie utile dichiarata.

Da cui si deriva che beni di analoghe caratteristiche nuovi, possano scontare prezzi di circa 2.000 € x mq

d) Aste Giudiziarie

L'intero compendio immobiliare è stato messo in vendita all'asta con procedura senza incanto nella procedura esecutiva 389/14 dal Tribunale di Pisa in data 19.05.2017 al prezzo base fissato in € 659.000,00. L'asta è andata deserta.

e) V.A.M.

L'ultimo Valore Agricolo Medio rilevato nella Provincia di Pisa - pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate in data 07.05.2015 - risale all'anno 2014. I valori per la zona di Lorenzana, riferiti alle colture dei terreni annessi a Villa Giuli, quali risultano dalla visura catastale sono i seguenti:

- bosco ceduo 1.861,00 €/Ha
- seminativo 9.892,00 €/Ha
- frutteto 19.094 €/Ha
- bosco alto fusto 6.170,00 €/Ha
- vigneto 23.594 €/Ha
- uliveto 15.015 €/Ha
- seminativo arborato 10.768,00 €/Ha

Superficie Convenzionale dei fabbricati, degli annessi e pertinenze.

Ai fini della valutazione si determina la superficie lorda includendo i vani scala ad ogni piano, tutti i muri divisorii interni e quelli perimetrali esterni con la sola eccezione delle murature di confine con altra proprietà, che vengono valutate per la metà del loro spessore, con applicazione dei "coefficienti di differenziazione" normalmente in uso nelle correnti valutazioni commerciali e nelle valutazioni dei borsini immobiliari per ragguagliare le superfici accessorie o di minor valore commerciale al valore

della superficie lorda a maggior valorizzazione commerciale. Alla superficie così ottenuta vengono aggiunte le superfici di pertinenza applicando anche a queste i "coefficienti di differenziazione" in base alla loro dimensione e diversa qualificazione commerciale.

Il calcolo delle superfici è stato condotto sui file .dwg ricostruiti in base alle planimetrie catastali, non essendo possibile per le condizioni dell'immobile, procedere ad un rilievo diretto. Del margine di errore insito nelle modalità di ricostruzione della rappresentazione grafica del complesso immobiliare viene tenuto conto, in parte con l'arrotondamento delle superfici come sopra determinate e in parte nella definizione del valore di mercato per unità di superficie.

Riepilogo delle superfici commerciali dei fabbricati e degli annessi e pertinenze di questi.

	Superficie	coefficiente di differenziazione	Superficie Convenzionale
Piano Terra	980	1	980
Piano Primo	895	1	895
Piano Secondo	775	1	775
Piano Terzo	168	0,9	151,2
Piano Soffitte scuderie	130	0,35	45,5
			2846,7
corti e pertinenze scoperte oltre 25mq	1345	0,1	134,5
giardino oltre 25 mq	530	0,1	53
Piano Primo Scantinato in comunicazione seminterrato scuderie e forno	130	0,35	45,5
Piano Primo Scantinato in comunicazione interrato	260	0,2	52
Piano Primo Scantinato non in comunicazione	380	0,2	76
Piano secondo seminterrato	166	0,2	33,2
Piano secondo seminterrato	60	0,35	21

Per un totale di mq 3.261,90 che si arrotonda a mq 3.200,00 ai fini della valutazione della superficie convenzionale.

Superficie Convenzionale dei terreni.

La superficie convenzionale dei terreni si assume pari a quella ricavata dai certificati catastali, così differenziata fra le varie classificazioni:

bosco ceduo cl 1	7 020,00
bosco ceduo cl 1	6 130,00
bosco ceduo cl 2	2 510,00
seminativo cl 3	2 470,00
frutteto cl 1	1 280,00
bosco alto cl 1	1 920,00
vigneto cl 1	1 040,00
uliveto cl 1	3 220,00
seminativo arborato cl 3	1 870,00
seminativo cl 3	812,00

E quindi complessivamente pari a mq 28.272,00.

Valore commerciale.

i) fabbricati

Da indagini condotte sui portali che pubblicizzano gli immobili offerti in vendita si rilevano prezzi unitari offerti per la zona prossima a Lorenzana per costruzioni usate da cui si deducono valori di mercato probabili per nuove costruzioni di elevato valore, quali quelle che potrebbero risultare da un intervento di recupero qualificato, di circa 1.900,00-2.000,00 € x mq,

È stato inoltre riscontrato, come dato storico aggiornato alla realtà commerciale attuale, che il costo / incidenza del terreno già urbanizzato per la produzione dell'edilizia residenziale, si attesta intorno ai 250,00 € x mq di Superficie commerciale convenzionale di vendita, con lievi variazioni a seconda della qualità dei luoghi e del prodotto. Il valore riscontrato appare congruo compiendo verifica con il metodo a "valore di trasformazione", che in via pratica e semplificativa può essere basato su i costi di costruzione (stimati in circa 1.300,00-1.350€xmq), gli oneri accessori diretti e indiretti e gli utili del promotore e la stima del valore di mercato dei beni edificati.

L'incidenza del costo della superficie esistente da recuperare si assume pari a circa 235,00 €xmq in considerazione delle maggiori difficoltà di intervento nell'ambito del recupero, tenuto conto della zona, delle caratteristiche del complesso immobiliare e in particolare dello stato di forte degrado con vaste aree interessate dai crolli, dei vincoli cui è sottoposto e conseguentemente dei costi del restauro e dei ripristini, si ritiene che il valore di mercato dei fabbricati per unità di superficie, incluse le porzioni crollate o pesantemente danneggiate, sia di € 235,00 € x mq: *valore prossimo al costo-valore dell'incidenza del terreno edificabile per metro quadro di superficie vendibile di immobili a destinazione residenziale nelle zone di miglior pregio in ambito commerciale affine. Tale valore è stato desunto dai prezzi di immobili offerti in vendita stimando, con approccio al costo, l'incidenza massima ammissibile del valore unitario dell'area edificabile che si assume pari al valore unitario della superficie convenzionale edificata.*

Sulla base delle superfici sopra esposte - puramente indicative della reale consistenza del bene - e del valore unitario stimato si determina il probabile valore di mercato di prima approssimazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e nella ipotesi di vendita a corpo e non a misura che risulta pertanto pari a: € 235,00 x 3.200,00 = € 752.000,00

Nella definizione dei valori usati per la stima si è tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; dello stato di occupazione; dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nella fase del sequestro e dello stato di conservazione ed in conseguenza di ciò è stata apportata una riduzione percentuale del valore di riferimento.

Per quanto attiene allo stato di occupazione, ai fini della stima, il bene è stato considerato libero.

ii) terreni

Per la valutazione dei terreni, pur nella loro diversa classificazione catastale, si è assunto il valore medio di €xmq 2,00 per l'intera superficie al catasto terreni di mq 28.272,00.

Il valore complessivo che ne deriva, pari a € 56.544,00 è maggiore del valore desumibile dall'applicazione del V.A.M. applicato alle varie tipologie di terreno; questo in considerazione della particolare vicinanza al centro abitato ed alla peculiare caratteristica di parco pertinenziale dell'intero compendio immobiliare.

iii) ponteggi

Alla valutazione dell'intero compendio immobiliare si deve aggiungere il valore stimato per i ponteggi presenti in opera. I ponteggi (TR.B. "SECURIT 1" del tipo a perni risultano dalle fatture di acquisto del 2009 venduti da I con sede in ia (), per € 37.086,24 oltre iva) coprono

una superficie in facciata di circa 1800 mq oltre ai parapetti dell'ultimo piano di lavoro. Il ponteggio, su tre facciate ad ovest del corpo principale della villa per uno sviluppo lineare di circa 65 metri e per tutta l'altezza della villa, era stato munito di teli di protezione e decorativi (riproducevano fotograficamente il prospetto del fabbricato)²¹ ormai non più in opera essendo stati danneggiati a più riprese nel corso degli anni.

La società fallita non ha fornito i libretti d'uso e manutenzione del ponteggio, che pertanto non sono disponibili e dovranno essere recuperati dall'acquirente.

Si evidenzia che i crolli dei solai intermedi, il danneggiamento subito a causa di azioni del vento, il tempo trascorso dal montaggio, la crescita di vegetazione e la mancata manutenzione, rendono il ponteggio non agibile e che pertanto, oltre alla completa rimozione dei teli di protezione e decorativi che dovessero risultare ancora parzialmente presenti, della vegetazione infestante e l'integrazione delle tavole mancanti o cadute, sarà preliminarmente necessario da parte dell'acquirente il recupero delle autorizzazioni ministeriale il libretto di uso e manutenzione, la completa verifica di tutti gli elementi di appoggio a terra e in particolare dell'ancoraggio alle pareti, in considerazione dei crolli dei solai intermedi che hanno modificato le condizioni di vincolo delle pareti e la redazione di un progetto per quanto dovuto, prima della utilizzazione.

Considerando inoltre le perdite di materiale, il necessario intervento di verifica puntuale dell'intero ponteggio, il recupero della documentazione necessaria per l'utilizzo dello stesso e le necessarie integrazioni prima della nuova utilizzazione e in considerazione della impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di fatto, della esatta superficie del ponteggio e del grado di usura, e quindi anche della effettiva possibile riutilizzazione, si ritiene che il valore del ponteggio attualmente in opera, a corpo e non a misura, sia di € 18.000,00.

Detrazioni

Molte porzioni del fabbricato richiedono urgenti interventi di messa in sicurezza, quali puntellamenti, coperture provvisorie, ricostituzione dei ritegni alle murature in corrispondenza dei solai crollati, tamponamenti provvisori di numerosi vani per rinforzi provvisori delle murature nonché rimozione dei detriti risultanti dai crolli che gravano sulle strutture. Inoltre tutte le pertinenze devono inoltre essere liberate dalla vegetazione infestante. La messa in sicurezza del fabbricato è fondamentale per la salvaguardia del bene tutelato, non far perdere ulteriore valore al complesso immobiliare e rendere le operazioni di recupero ancora più costose.

Si stima che il costo di questi interventi preliminari, sia di circa 95.000,00 euro inclusivi di spese tecniche per le necessarie autorizzazioni della Soprintendenza, le verifiche strutturali e per la predisposizione delle Segnalazioni Certificate di Inizio dell'Attività edilizia, del Piano della Sicurezza e Coordinamento ed oneri fiscali.

Inoltre, in considerazione dei meccanismi d'asta ed oneri per la partecipazione in generale, del più limitato mercato cui sono aperti questi tipi di vendita, delle incertezze anche in ordine alla valutazione della reale situazione di vaste zone che non è stato possibile ispezionare, si ritiene di dover apportare al valore come sopra stimato e corretto una ulteriore riduzione forfettaria del 5,00 % ritenendo in questa quantità ricompresi tutti i coefficienti correttivi per i punti suddetti e di stimolo alla partecipazione.

²¹ Vedasi foto - non corrispondente più allo stato attuale - disponibile all'indirizzo

<https://www.google.it/maps/@43.5369092,10.5340818,3a,75y,73.96h,117.43t/data=!3m6!1e1!3m4!1s45MRKnravGdyWNZFVP5M2w!2e0!7i13312!8i6656>

VALORE DI MERCATO E PREZZO D'ASTA - AGGIORNAMENTO

In conseguenza delle valutazioni sopraesposte, delle detrazioni ed apprezzamenti il valore di mercato e prezzo d'asta per l'intero (1000/1000) venne stimato nel 2017 in €:

$[752.000,00 + (56.544,00 + 18.000,00 - 95.000,00)] \times 0,95 = \text{€ } 694.966,80$ ed a cifra tonda € 695.000,00

A seguito dell'ulteriore degrado dell'immobile intervenuto nel periodo si è ritenuto di aggiornare i valori definiti nel 2017, apportando riduzioni ed apprezzamenti conseguenti all'ulteriore e progressivo degrado dei beni già stimati, come segue:

per la componente fabbricati: $752.000,00 \times (0,95 - 0,05)$

per la componente terreni: $56.544,00 \times 0,95$

per la componente ponteggi: $18.000,00 \times (0,95 - 0,05)$

per la componente interventi di messa in sicurezza: $95.000,00 \times 1,10$

da cui il probabile valore di mercato viene così ridefinito:

$[752.000,00 \times 0,90 + 56.544,00 \times 0,95 + 18.000,00 \times 0,90 - 95.000,00 \times 1,10] = \text{€ } 642.216,80$

che si arrotonda a € 640.000,00 (seicentoquarantamila e zero centesimi).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- 1) Non vi è corrispondenza fra planimetria catastali e stato dei luoghi e inoltre la quasi totalità delle UU.II. si trovano nelle condizioni previste per la classificazione in categoria fittizia F/2 (unità collabente)
- 2) Non risultano accampionati alcuni piccoli locali per rimessaggio lungo la Via Vicinale delle Bucine
- 3) Vi sono tre vani ancora nella disponibilità di terzi, senza titolo: uno sulla via dell'Arco (unità immobiliare autonoma) e due annessi di fatto alla proprietà confinante e il perdurare di tale occupazione senza titolo
- 4) Non è stato possibile ricostruire la storia catastale ante 2014 relativamente alle particelle 261, 262 sub. 3; 264 sub. 4; 271 sub. 3 (esistono altre uu.ii. con lo stesso identificativo)
- 5) deve essere richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6) l'iscrizione R.P. 2149 del 2015 è contro solo una parte dei beni del presente lotto A
- 7) Il valore di mercato è stato sottoposto a revisione
- 8) si segnala l'ulteriore e progressivo degrado del complesso immobiliare principalmente conseguente al crollo di varie parti delle coperture

*** **

Con la presente relazione e la documentazione allegata, il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e ulteriori aggiornamenti.

Pistoia, li 14.07.2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto estimatore

ALLEGATI

A.1)

foto aeree ed estratto cartografico da C.T.R.

A.2)

documentazione fotografica e planimetrie dei vari piani

A.3)

Estratti da cartografia della Variante al Piano Strutturale e della Variante al Regolamento Urbanistico, Norme Tecniche di Attuazione, Cartografia del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico; Vincolo idrogeologico; P.G.R.A.

A.4)

Agenzia delle Entrate - Dir. Prov.le di Pisa - Servizi catastali

- estratto di mappa
- visure per soggetto
- visura storica per immobile
- planimetrie catastali ed elaborati planimetrici

A.5)

Titoli di provenienza

Atto Notaio li rep. 28845 del 05.03.2008

Nota di trascrizione atto Segretario Comunale F, del 07.03.1980

A.6)

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno ; note di trascrizione ed iscrizioni (agg.: 28/12/2020)

A.7)

Comunicazione del Sig. : in data 15.06.2009 in merito al comodato gratuito di n° 2
stanze

A.8)

Prezzi di immobili in vendita pubblicizzati sul WEB o in Agenzia Immobiliare, Valori OMI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO A

Compendio Immobiliare denominato Villa Giuli in Comune di Crespina Lorenzana, centro storico di Lorenzana, Via Domenico Giuli nc 1-3 formato da più corpi di fabbrica sviluppati su parti interrate e seminterrate e più piani fuori terra, oltre a pertinenze scoperte e terreni annessi.

Il fabbricato risale al XVIII secolo, costruito probabilmente su un impianto risalente alla prima metà del 1500, e nella sua configurazione attuale alla seconda metà del XIX secolo; è collocato nel centro storico di Lorenzana.

Il complesso, imponente per estensione planimetrica, volume e pertinenze, è in stato di abbandono ed in vaste zone interessato da crolli delle coperture e dei solai intermedi sottostanti, così come le pertinenze scoperte, formate da piazzali e giardino, sono invase da vegetazione infestante. Per questi motivi il complesso è allo stato attuale in parte non accessibile. Gli scantinati ed i seminterrati sono disposti su più livelli e in buona parte anche al di fuori del perimetro principale del corpo di fabbrica fuori terra. La Villa ha un ampio giardino confinato entro i muri di cinta lungo la via D. Giuli, la vicinale di Bucine e le parti seminterrate. L'intera parte costruita è inoltre confinata da un vasto terreno a parco boscato.

Le facciate dei fabbricati sono per circa mq 1800 di sviluppo dotate di ponteggi fissi messi in opera dalla società fallita in vista di interventi di massima urgenza da realizzare. Anche i ponteggi sono oggetto di vendita insieme al fabbricato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

I terreni confinano su più lati con i fabbricati e da questi sono direttamente accessibili. Anche i terreni si trovano in stato di abbandono e la vegetazione infestante ha in più parti preso il sopravvento sulla zona del parco e le pertinenze un tempo a giardino.

Dimensioni. Il compendio immobiliare è così formato: circa 2800 mq di superficie utile lorda -incluse le parti crollate ed i vani scala e secondo le convenzioni commerciali- ai vari piani fuori terra; circa mq 1000 di scantinati e seminterrati in parte entro la sagoma del fabbricato in elevazione e in parte fuori di questa; circa mq 1875,00 di pertinenze scoperte pavimentate e in parte a giardino poste su più quote e in parte sovrastanti i locali seminterrati; mq 28272 di terreni - prevalentemente boscati e comunque occupati da piante infestanti- confinanti con i fabbricati della Villa, la vicinale di Bucine e altre proprietà private.

Stato dell'immobile. L'immobile risulta non occupato ed in pessimo stato di manutenzione: vi sono importanti porzioni di copertura crollate, così come alcuni solai intermedi e controsoffittature.

I crolli e la pericolosità di molte strutture orizzontali rendono impossibile l'accesso a vaste zone, così come al giardino che è infestato dalla vegetazione, addossata anche a molti tratti delle pareti perimetrali degli edifici ed agli stessi ponteggi.

Si segnala che tre locali risultano non accessibili a seguito di chiusure dei vani porta con portone o murature e si può ipotizzare che siano occupati da terzi senza titolo:

- Il locale a piano terra con accesso da Vicolo dell'Arco e rappresentato al Catasto Fabbricati in Foglio 9 particella 264 sub.1. Il locale è chiuso con portone dotato di serratura di sicurezza.
- Il vano al piano secondo nella estrema porzione sud-est della unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati in Foglio 9 particella 271 sub.3 ed il corrispondente vano al piano terzo, entrambi con finestra sul Vicolo dell'Arco. L'accesso è impedito dal tamponamento con muratura

in laterizio di due vani porta che permettevano il collegamento delle due stanze alla restante porzione della villa.

Confini : A sud Via Domenico Giuli e Vicolo dell'Arco, ad ovest Strada Vicinale delle Bucine, a est Vicolo dell'Arco e proprietà ...) per parte prevalente, a nord ... a, l ... a e ... a.

Identificazione Catastale. I beni risultano giustamente intestati e sono così rappresentati all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali nel Comune di Crespina Lorenzana sezione di Lorenzana (Codice M328B), al **Catasto Fabbricati**:

- **Foglio 9 particella 254 sub.1** [categoria C/6 di classe 2, consistenza catastale mq.79, superficie catastale mq. 103 e rendita € 265,20]²² rappresentata nella planimetria catastale depositata il 22/12/1939 (scheda numero 16957916)
- **Foglio 9 particella 256 sub.1** [categoria C/2 di classe 2, consistenza catastale mq.840, superficie catastale mq. 1067 e rendita € 3166,92]²³ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051581 (pratica di deruralizzazione n.518.1/2008 in atti dal 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 254 sub.2** [categoria C/2 di classe 1, consistenza catastale mq.240, superficie catastale mq. 291 e rendita € 768,49]²⁴ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051684 (pratica di deruralizzazione n.521.1/2008 in atti dal 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 262 sub.6** [categoria C/2 di classe 2, consistenza catastale mq.195, superficie catastale mq.267 e rendita € 735,18]²⁵ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051631 (pratica di deruralizzazione n.520.1/2008 in atti dal 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 262 sub.5** [categoria C/2 di classe 2, consistenza catastale mq.165, superficie catastale mq.204 e rendita € 622,07]²⁶ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051631 (pratica di deruralizzazione n.520.1/2008 in atti dal 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 260** [categoria C/2 di classe 1, consistenza catastale mq. 92, superficie catastale mq.118 e rendita € 294,59]²⁷ rappresentata nella planimetria catastale depositata il 22/12/1939 (scheda numero 6475062)
- **Foglio 9 particella 264 sub.1** [categoria C/2 di classe 1, consistenza catastale mq.18, superficie catastale mq. 23 e rendita € 57,64]²⁸ rappresentata nella planimetria catastale depositata il 22/12/1939 (scheda numero 16957906)
- **Foglio 9 particella 264 sub.2** [categoria C/2 di classe 1, consistenza catastale mq.17, superficie catastale mq. 27 e rendita € 54,43]²⁹ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051550 (variazione per presentazione planimetria mancante n.3055.1/2008 del 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 263** [categoria C/6 di classe 2, consistenza catastale mq.43, superficie

²² Corrispondente al vecchio identificati dell'atto ... del 05.03.1980

²³ Derivata dalla deruralizzazione dal C.T. particella 256 descritta in atto ... del 05.03.1980

²⁴ Derivata dalla deruralizzazione dal C.T. particella 254 sub.2 descritta in atto ... del 05.03.1980

²⁵ Derivata dalla deruralizzazione e frazionamento da C.T. 262 sub.2 descritta in atto ... del 05.03.1980

²⁶ Idem

²⁷ planimetria del 1939. Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto ... del 05.03.1980

²⁸ Idem

²⁹ Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto ... del 05.03.1980, Planimetria del 2008 in quanto mancante

catastale mq.51 e rendita € 144,35]³⁰ rappresentata nella planimetria catastale depositata il 22/12/1939 (scheda numero 16957915)

- **Foglio 9 particella 262 sub.4** [categoria B/7 di classe unica, consistenza catastale mq.199, superficie catastale mq.61 e rendita mq. 184,99]³¹ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051572 (variazione per presentazione planimetria mancante n.3058.1/2008 del 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 262 sub.1** [categoria C/6 di classe 2, consistenza catastale mq.104, superficie catastale mq.131 e rendita mq. 349,12]³² rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051562 (variazione per presentazione planimetria mancante n.3056.1/2008 del 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3 unite** [categoria A/8 di classe unica, consistenza catastale vani 81, superficie catastale mq.2228 e rendita € 15.687,38]³³ come rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051616
- **Foglio 9 particella 262 sub.7** bene comune non censibile ai sub. 1-3-4-5-6 della particella 262³⁴

E nella stessa sezione di Lorenzana, al **Catasto Terreni**:³⁵

- **Foglio 9 particella 166** bosco ceduo di classe 1, superficie mq. 7020, reddito dominicale € 10,88 e reddito agrario € 3,26
- **Foglio 9 particella 167** bosco ceduo di classe 1, superficie mq. 6130, reddito dominicale € 9,50 e reddito agrario € 2,85
- **Foglio 9 particella 168** bosco ceduo di classe 2, superficie mq. 2510, reddito dominicale € 2,46 e reddito agrario € 0,65
- **Foglio 9 particella 169** seminativo di classe 3, superficie mq. 2470, reddito dominicale € 6,38 e reddito agrario € 5,10
- **Foglio 9 particella 172** frutteto di classe 1, superficie mq. 1280, reddito agrario € 15,20 e reddito dominicale € 9,25
- **Foglio 9 particella 275** bosco alto di classe 1, superficie mq. 1920, reddito agrario € 3,97 e reddito dominicale € 0,50
- **Foglio 9 particella 315** vigneto di classe 1, superficie mq. 1040, reddito agrario € 9,13 e reddito dominicale € 6,18
- **Foglio 9 particella 318** uliveto di classe 1, superficie mq. 3220, reddito agrario € 13,30 e reddito dominicale € 12,47
- **Foglio 9 particella 352** seminativo arborato di classe 3, superficie mq. 1870, reddito agrario € 4,83 e reddito dominicale € 3,38
- **Foglio 9 particella 353** seminativo di classe 3, superficie mq. 812, reddito agrario € 2,10 e reddito dominicale € 1,68

Note su identificazione catastale e conformità fra stato dei luoghi e documentazioni grafiche.

³⁰ planimetria del 1939. Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto _____ a del 05.03.1980

³¹ Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto _____ del 05.03.1980. Planimetria del 2008 in quanto mancante

³² idem

³³ Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto J. _____ del 05.03.1980. Planimetria del 2008

³⁴ Derivata dalla deruralizzazione e frazionamento da C.T. 262 sub.2 descritta in atto _____ del 05.03.1980

³⁵ Identificativi corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di provenienza _____ ia del 05.03.1980



- lo scantinato identificato con la particella 262 sub. 6 insiste per intero fuori della particella 262, ad eccezione della porta di accesso alla scalinata che conduce all'interrato
- Lo scantinato ora rappresentato con la particella 262 sub 6 non era accampionato al momento della vendita al Comune di Lorenzana, ma descritto nell'atto di compravendita "*...omissis.. dette cantine, non censite, insistono sotto il piano terreno delle particelle: 265.266.270.271.401.264 e sotto Villa Giuli.*"
- Non sono accampionate le cantinette seminterrate accessibili dalla Strada Vicinale della Bucine
- il bene non censibile 262 sub. 7 descritto comune ai soli subalterni 1-3-4-5-6 della particella 262 è comune a tutte le particelle
- Le planimetrie catastali contengono imprecisioni, quali posizione di porte, nicchie nelle pareti interne e posizione dei tramezzi, ed altre di carattere grafico-convenzionale, che non hanno rilevanza catastale in quanto non influenti sulla determinazione della rendita e –ovviamente – non tengono conto dei crolli e del reale stato dell'immobile conseguente a questi.
- I vari crolli ed i danneggiamenti conseguenti a questi hanno determinato di fatto mutamenti nello stato dei beni e un livello di degrado tale da determinare "una incapacità reddituale temporalmente rilevante" e quindi rendere possibile, ma non obbligatorio, l'aggiornamento degli atti catastali con iscrizione dei beni nella categoria F/2 (Unità Collabenti)

Si segnala che l'unica documentazione grafica disponibile è rappresentata dalle planimetrie catastali, alcune di vecchia redazione ed altre presentate nella fase preliminare all'atto del 05.03.2008. Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta con le ispezioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Crespina Lorenzana.

Dal controllo a vista e con i limiti determinati dal forte degrado e dei crolli che impediscono una completa ispezione del fabbricato, le planimetrie catastali con l'eccezione di alcuni lievi discordanze rappresentano in maniera adeguata lo stato dei luoghi. Si segnalano fra le difformità più rilevanti la chiusura dei vani porta ai piani secondo e terzo dell'ala ovest adiacenti ad altra proprietà ed a questa apparentemente annessi, la mancata rappresentazione dei vani seminterrati lungo la via vicinale di Bucine ed alcune tramezzature ai vari piani nell'ala sud- ovest.

VINCOLI . I beni sono gravati da vincolo ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lsl. 22 gennaio 2004 n. 42 , imposto con provvedimento n. 177 del 10.05.2006 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 08 novembre 2006 al n. 13.282 di R.P.

I beni ricadono in parte in area a vincolo cimiteriale e idrogeologico.

SERVITÙ . Come descritta nell'atto rogato dal Dott. [redatto] ranco e richiamata nell'atto Notaio [redatto] to del 05/03/2008, il complesso immobiliare gode di servitù di passo su una piccola striscia di terreno di circa m. 4,00 che congiunge il terreno a parco alla strada vicinale del Sito, e dei "*vincoli e servitù attive e passive apparenti e non apparenti e/o imposti dalle vigenti leggi, parti comuni, così come spettano al Comune in forza dei titoli di possesso*".

PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO: DESTINAZIONE URBANISTICA

Il territorio di Lorenzana dal 01.01.2014 è parte del Comune di Crespina Lorenzana, nato dalla fusione dei comuni di Crespina e Lorenzana in attuazione della L.R.T. 69/2013.

Con Delibera del C.C. del Comune di Crespina Lorenzana n. 23 del 10.05.2018 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale con contestuale Variante al R.U. del territorio corrispondente all'ex Comune di Lorenzana. L'approvazione è stata pubblicata sul BURT n. 31 del 01.08.2018 ed efficace dal 31.08.2018.

Successivamente vi è stata una nuova approvazione, in esito a controdeduzioni, approvata con Del. C.C. 32 del 25.07.2019, pubblicata sul BURT n. 41 del 09.10.2019 efficace dal 09.11.2019. (la nuova approvazione è specifica ad aree non di interesse per i beni della procedura).

Nella Tav. 4 della Variante al R.U. i fabbricati del compendio immobiliare in esame, per quanto non correttamente e compiutamente individuati, sono classificati all'interno della Zona omogenea A1. Si segnala che i confini della Zona A1 in detta tavola non includono l'intero complesso storico di Villa Giuli, ed in particolare risulta escluso l'intero parco ed i terreni annessi alla villa che ricadono quasi per intero nella zona agricola.

La disciplina delle zone A è definita all'art. 33.1 (Zona A: Centri antichi ed aree urbane storicizzate) delle N.T.A. e più specificatamente per le sottozone A1 all'art. 33.1.1 (impianto storico sottozona A1). Il complesso dei fabbricati risulta fra i fabbricati schedati (All. A1) ed è censito nell'All. A8 con la scheda LO-060.

Il compendio immobiliare ricade in parte all'interno dell'area di vincolo cimiteriale (art. 35.3 N.T.A.) ed è sottoposto a vincolo Beni Culturali (D.Lgs 42/2004, art. 10).

In base alla scheda LO-060 i fabbricati sono classificati E.R.V. (edifici vincolati e di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale - art. 17.1 N.T.A.).

In allegato si riportano per esteso gli estratti cartografici e dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al R.U. più significativi per il caso in esame. La variante è visionabile sul sito del Comune di Crespina Lorenzana (alla pagina <http://www.comune.crespinalorenzana.pi.it/il-cittadino/edilizia-privata-e-urbanistica/regolamenti/92>).

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.). Dall'esame della cartografia del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico l'intera proprietà della [redacted] (ad eccezione di due piccole porzioni marginali) risulta oggetto di tutela per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142 [lett.g] "territori coperti da foreste e boschi".

L'inserimento dell'intera proprietà all'interno di tale vincolo è evidente errore di classificazione, presumibilmente favorito dallo stato di abbandono dei luoghi e dal proliferare della vegetazione infestante e dalla conseguente errata interpretazione delle foto aeree. Tale errore, ai sensi della legge forestale, potrà essere emendato dal Comune di Crespina Lorenzana a seguito di richiesta motivata e documentata escludendo tutte le pertinenze dirette della villa (quali il c.d. piaggione, il giardino e le aree più prossime e semplicemente invase negli ultimi anni dalla vegetazione infestante).

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA. Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 1 settembre 1967. Dall'indagine effettuata presso l'U.T.C. non risultano pratiche edilizie a nome della Immobiliare Badino srl relative a questo immobile, né precedentemente all'atto di trasferimento dal Comune alla Immobiliare Badino srl, risultano pratiche intestate ai danti causa del Comune di Lorenzana, per quanto alcune situazioni riscontrate - in specie nell'ala sud-ovest relativamente ad alcune tramezzature ed alcuni locali adibiti a servizi igienici e spogliatoi- fanno pensare ad interventi eseguiti in anni abbastanza recenti (anni '50-60 del secolo scorso). Lo stesso Comune di Lorenzana dichiarava comunque nell'atto [redacted] del 5.3.2008 che "non sono stati eseguiti interventi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto il rilascio di provvedimenti autorizzativi". Dopo detto atto [redacted] i nessuno intervento è stato eseguito.

VALORE DI MERCATO E PREZZO D'ASTA

il valore di mercato e prezzo d'asta per l'intero (1000/1000), inclusi i ponteggi di facciata, viene stimato in € 640.000,00 (seicentoquarantamila e zero centesimi).

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 32.2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Ubicazione:	Compendio immobiliare denominato Villa Giuli in Comune di Crespina Lorenzana, centro storico di Lorenzana, Via Domenico Giuli nc 1-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio immobiliare formato da Villa - casa padronale e altri fabbricati minori annessi con più corpi di fabbrica sviluppati su parti interrato e seminterrate e più piani fuori terra, oltre a pertinenze scoperte e terreni annessi Identificato al Catasto Fabbricati sez. Lorenzana Foglio 9 particella 254 sub.1 categoria C/6 Foglio 9 particella 256 sub.1 categoria C/2 Foglio 9 particella 254 sub.2 categoria C/2 Foglio 9 particella 262 sub.6 categoria C/2 Foglio 9 particella 262 sub.5 categoria C/2 Foglio 9 particella 260 categoria C/2 Foglio 9 particella 264 sub.1 categoria C/2 Foglio 9 particella 264 sub.2 categoria C/2 Foglio 9 particella 263 categoria C/6 Foglio 9 particella 262 sub.4 categoria B/7 Foglio 9 particella 262 sub.1 categoria C/6 Foglio 9 particella 261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3 unite categoria A/8 Foglio 9 particella 262 sub.7 b.c.n.c. ai sub. 1-3-4-5-6 della particella 262 E nella stessa sez. di Lorenzana, al Catasto Terreni: Foglio 9 particella 166 bosco ceduo classe 1 Foglio 9 particella 167 bosco ceduo classe 1 Foglio 9 particella 168 bosco ceduo di classe 2 Foglio 9 particella 169 seminativo di classe 3 Foglio 9 particella 172 frutteto di classe 1 Foglio 9 particella 275 bosco alto di classe 1 Foglio 9 particella 315 vigneto di classe 1 Foglio 9 particella 318 uliveto di classe 1 Foglio 9 particella 352 seminativo arborato di classe 3 Foglio 9 particella 353 seminativo di classe 3	Superficie convenzionale	Fabbricati circa mq 3.200,00 Terreni circa mq 28.272,00
Stato conservativo:	L'immobile risulta non occupato ed in pessimo stato di manutenzione: vi sono importanti porzioni di copertura crollate, così come alcuni solai intermedi e controsoffittature. I crolli e la pericolosità di molte strutture orizzontali rendono impossibile l'accesso a vaste zone, così come al giardino che è infestato dalla vegetazione, addossata anche a molti tratti delle pareti perimetrali degli edifici ed agli stessi ponteggi. Si segnala che tre locali sono occupati da terzi senza titolo: -Il locale a piano terra con accesso da Vicolo dell'Arco è rappresentato al Catasto Fabbricati in Foglio 9 particella 264 sub.1. Il locale è chiuso con portone dotato di serratura di sicurezza. -Il vano al piano secondo nella estrema porzione sud-est della unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati in Foglio 9 particella 271 sub.3 ed il corrispondente vano al piano terzo, entrambi con finestra sul Vicolo dell'Arco. L'accesso è impedito dal tamponamento con muratura in laterizio di due vani porta che permettevano il collegamento delle due stanze alla restante porzione della villa.		
Descrizione:	Il fabbricato risale al XVIII secolo, costruito probabilmente su un impianto risalente alla prima metà del 1500, e nella sua configurazione attuale alla seconda metà del XIX secolo; è collocato nel centro storico di Lorenzana. Il complesso, imponente per estensione planimetrica, volume e pertinenze, è in stato di abbandono ed in vaste zone interessato da crolli delle coperture e dei solai intermedi sottostanti, così come le pertinenze scoperte, formate da piazzali e giardino, sono invase da vegetazione infestante. Per questi motivi il complesso è allo stato attuale in parte non accessibile. Gli scantinati ed i seminterrati sono disposti su più livelli e in buona parte anche al di fuori del perimetro principale del corpo di fabbrica fuori terra. La Villa ha un ampio giardino confinato entro i muri di cinta lungo la via D. Giuli, la vicinale di Bucine e le parti seminterrate. L'intera parte costruita è inoltre confinata da un vasto terreno a parco boscato. Le facciate dei fabbricati sono per circa mq 1800 di sviluppo dotate di ponteggi fissi messi in opera dalla		

PROFI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	<p>società fallita in vista di interventi di massima urgenza da realizzare. Anche i ponteggi sono oggetto di vendita insieme al fabbricato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.</p> <p>Dimensioni. Il compendio immobiliare è così formato: circa 2800 mq di superficie utile lorda -incluse le parti crollate ed i vani scala e secondo le convenzioni commerciali- ai vari piani fuori terra; circa mq 1000 di scantinati e seminterrati in parte entro la sagoma del fabbricato in elevazione e in parte fuori di questa; circa mq 1875,00 di pertinenze scoperte pavimentate e in parte a giardino poste su più quote e in parte sovrastanti i locali seminterrati; mq 28272 di terreni - prevalentemente boscati e comunque occupati da piante infestanti- confinanti con i fabbricati della Villa, la vicinale di Bucine e altre proprietà private.</p> <p>Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 1 settembre 1967. Dall'indagine effettuata presso l'U.T.C. non risultano pratiche edilizie a nome della relative a questo immobile, né precedentemente all'atto di trasferimento dal Comune alla o srl, risultano pratiche intestate ai danti causa del Comune di Lorenzana, per quanto alcune situazioni riscontrate - in specie nell'ala sud-ovest relativamente ad alcune tramezzature ed alcuni locali adibiti a servizi igienici e spogliatoi- fanno pensare ad interventi eseguiti in anni abbastanza recenti (anni '50-60 del secolo scorso). Lo stesso Comune di Lorenzana dichiarava comunque nell'atto del 5.3.2008 che "non sono stati eseguiti interventi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto il rilascio di provvedimenti autorizzativi". Dopo detto atto nessuno intervento è stato eseguito.</p> <p>La stima del laboratorio è condotta portando in deduzione i costi della messa in sicurezza del fabbricato e include anche i ponteggi presenti su più fronti dell'edificio principale. Tali costi saranno in parte definiti analiticamente e in parte valutati con riduzione forfettaria del valore di riferimento per unità di superficie, come esplicitato nell'apposito paragrafo.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONI

Iscrizione contro del 12/06/2008, registro particolare n°2337, registro generale n°10198

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, atto notarile pubblico rogato dal notaio di Pistoia in data 11/06/2008 numero di repertorio 202853/38994

Capitale € 1.600.000,00 Totale € 3.200.000,00 Durata 2 anni e 6 mesi

A favore :

Pistoiese Maresca Società Cooperativa

Contro : I.

Immobili su cui grava l'ipoteca : complesso immobiliare ubicato in Comune di Crespina Lorenzana (PI), via Domenico Giuli, costituito da(omissis)....., identificati al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3-254 sub.1-262 sub.1-262 sub.4-263-264 sub.1-264 sub.2-260-262 sub.5-262 sub.6-262 sub.7-254 sub.2-256 sub.1.

I terreni sono identificati nel foglio 9 dalle particelle 166-167-168-169-172-275-315-318-352-353

Iscrizione contro del 04/06/2014, registro particolare 1066, registro generale 6942

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Capitale € 228.541,31 Interessi € 102.843,59 Spese € 18,615,10 Totale € 350.000,00

A favore :

Contro :

Immobili su cui grava l'ipoteca : complesso immobiliare ubicato in Comune di Crespina Lorenzana (PI), via Domenico Giuli, costituito da(omissis)....., identificati al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3-254 sub.1-262 sub.1-262 sub.4-263-264 sub.1-264 sub.2-260-262 sub.5-262 sub.6-262 sub.7-254 sub.2-256 sub.1.

I terreni sono identificati nel foglio 9 dalle particelle 166-167-168-169-172-275-315-318-352-353

Iscrizione contro del 25/09/2015, registro particolare 2149, registro generale 12419

Ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 del DPR n°602 del 1973)

Capitale € 267.381,37 Totale € 534.767 74

A favore :

Contro :

Immobili su cui grava l'ipoteca : villa ubicata in Comune di Crespina Lorenzana (PI), identificata al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3

TRASCRIZIONI

Trascrizione contro del 16/01/2015, registro particolare n°405, registro generale n°526

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale : l'ufficiale giudiziario di Pico

A favore .

Contro

ASTE GIUDIZIARIE.it

(PT)

Immobili oggetto : complesso immobiliare ubicato in Comune di Crespina Lorenzana (PI), via Domenico Giuli, costituito da ... (omissis)..., identificati al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3-254 sub.1-262 sub.1-262 sub.4-263-264 sub.1-264 sub.2-260-262 sub.5-262 sub.6-262 sub.7-254 sub.2-256 sub.1.
I terreni sono identificati nel foglio 9 dalle particelle 166-167-168-169-172-275-315-318-352-353



TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Sentenza dichiarativa di fallimento trascrizione del 04.09.2017 registro particolare 9279, registro generale 13916

Pubblco ufficiale: Tribunale di Pistoia

